

ООО ИНЖЕНЕРНО-АРХИТЕКТУРНЫЙ ЦЕНТР

«НОВЫЙ ГОРОД»



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЧАСТИ КВАРТАЛА № 4 ПЛАНИРОВОЧНОГО ПОДРАЙОНА
Э.2.6 ЖИЛОЙ РАЙОН «ПОГРАНИЧНЫЙ» - СЕВЕРНОГО
ГОРОДСКОГО ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА
(В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ВОЙЦЕШЕКА И ТУШКАНОВА)
В ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ

1805-047-ПМТ

«ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ»

СТАДИЯ: П

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР



ЗАХАРЧЕНКО И.В.

ПЕТРОПАВЛОВСК-
КАМЧАТСКИЙ

2018

Состав проекта межевания

№	Раздел	Стр.
	Состав проекта межевания	2
1.	Пояснительная записка	3
1.1.	Основание для подготовки проекта межевания территории	3
1.2.	Сведения об использованных материалах	4-5
1.3.	Характеристика территории	6-11
1.4.	Перечень и сведения о площади образуемых и сохраняемых земельных участков, способах их образования, видах их разрешенного использования.	12-21
2.	Графические приложения	
2.1.	Чертеж межевания территории	

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. Основание для подготовки проекта межевания территории

Основанием для подготовки проекта межевания территории является Постановление администрации Петропавловск-Камчатского городского округа № 817 от 27.04.2018 «О принятии решения о подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории части квартала № 6 планировочного подрайона 3.2.6. Жилой район «Пограничный» - Северного городского планировочного района (в границах улиц Войцешека и Тушканова) в Петропавловск-Камчатском городском округе»;

Проект межевания территории – это документация по планировке территории. Готовится применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков. Подготовка проекта регламентируется статьей 43 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190 ФЗ.

1.2. Сведения об использованных материалах

При разработке проекта межевания территории использовалась следующая нормативно – правовая документация:

1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
2. Земельный Кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";
4. Приказ Минэкономразвития от 01.03.2016 г. № 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения";
5. Решение Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 23.12.2009 г. № 697-р "О корректировке генерального плана Петропавловск-Камчатского городского округа и утверждении его в новой редакции";
6. Решение Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 12.10.2010 г. № 294-нд "О правилах землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа";
7. Постановление Администрации Петропавловск-Камчатского городского округа от 06.04.2016 г. № 452 "Об элементах планировочной структуры в границах отдельных подрайонов Петропавловск-Камчатского городского округа";
8. Муниципальная долгосрочная целевая программа "Развитие застроенных и освоение новых территорий Петропавловск-Камчатского городского округа в целях строительства в 2013-2020 годах";
9. Топографический план масштаба 1:500 (номенклатуры: Л-17-а-1).

Положение точек границ образуемых земельных участков описано плоскими прямоугольными координатами, вычисленными в системе координат

МСК-41, которая установлена для ведения Единого государственного реестра недвижимости в Камчатском крае.

1.3. Характеристика территории

Территория, в отношении которой подготовлен данный Проект межевания территории, расположена в части квартала № 6 планировочного подрайона 3.2.6. Жилой район «Пограничный» - Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, в границах кадастрового квартала 41:01:0010116. Площадь территории в границах проекта межевания – 22318 кв.м.

Сведения о границах территории проектирования, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Таблица 1

Номер	X	Y
1	564404.61	1410782.25
2	564503.59	1410854.53
3	564544.95	1410884.85
4	564552.54	1410889.74
5	564567.84	1410899.62
6	564582.75	1410912.98
7	564601.40	1410928.49
8(1)	564606.19	1410932.51
8	564609.02	1410934.44
9	564617.82	1410937.87
10	564624.08	1410937.74
11	564629.68	1410936.13
12	564634.82	1410934.08
13	564638.20	1410933.14
14	564644.87	1410929.29

15	564711.67	1410891.11
16	564703.16	1410877.03
17	564649.81	1410877.24
18	564598.95	1410877.43
19	564595.00	1410875.18
20	564596.05	1410859.83
21	564596.56	1410852.31
22	564593.55	1410850.70
23	564592.45	1410848.99
24	564591.50	1410821.95
25	564591.24	1410814.55
26	564584.87	1410814.52
27	564582.92	1410766.43
28	564609.08	1410744.31
29	564603.53	1410744.46
30	564582.49	1410744.94
31	564563.91	1410745.37
32	564637.77	1410750.54
33	564557.67	1410750.38
34	564548.43	1410755.71
35	564538.23	1410756.07
36	564518.47	1410755.68
37	564509.78	1410756.42
38	564495.55	1410757.61
39	564467.69	1410759.29
40	564457.06	1410761.69
41	564444.66	1410763.14
42	564420.20	1410764.69
1	564404.61	1410782.25

В границах разрабатываемого проекта межевания территории объекты культурного наследия, границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют.

Территория, в отношении которой подготовлен настоящий проект межевания находится в границах Петропавловск-Камчатского городского округа.

Категория земель формируемых земельных участков – земли населенных пунктов.

Границы образуемых земельных участков установлены с учетом сложившейся кадастровой ситуации на момент подготовки проекта межевания территории.

Координаты характерных точек границ образуемых земельных участков определены в системе, принятой для ведения государственного учета МСК-41.

Согласно Правилам землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа (Схема градостроительного зонирования) проектируемый участок расположен в зонах Ж5, Ц4.

Ж5 - зона застройки многоэтажными жилыми домами.

В этой зоне могут действовать предприятия местного значения на первых этажах жилых зданий. Торговые и обслуживающие предприятия местного значения должны отвечать нормативным требованиям организации подъездов, загрузки, автостоянок для парковки автомобилей принадлежащих посетителям объектов.

В зоне застройки многоэтажными жилыми домами устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- а) основные виды разрешенного использования – земельные участки:
- объектов торгового назначения;
 - объектов общественного питания;
 - объектов для хранения транспорта;
 - объектов автомобильной инфраструктуры (дороги, мосты, остановки).

б) вспомогательные виды разрешенного использования – земельные участки:

- гостевых стоянок, парковок;
- объектов (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение, канализация, связь, телефонизация), обеспечивающих реализацию основного/условного разрешенного вида использования;
- элементов благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседок, малых архитектурных форм, объектов декоративно-монументального искусства, скульптурных композиций, площадок отдыха;
- площадок для выгула собак;
- аллей, скверов;
- зеленых насаждений (при условии исключения посадки многолетних зеленых насаждений вблизи конструктивных элементов зданий/сооружений, инженерных сетей и в местах допустимого размещения объектов капитального строительства).

Ц4 - зона общественно-делового центра местного значения.

Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

В зоне общественно-делового центра местного значения устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные виды разрешенного использования – земельные участки:

- спортивно-досуговых объектов;
- объектов торгового назначения, в том числе рынков;
- объектов общественного питания;
- объектов бытового обслуживания населения;

- объектов хранения транспорта, автозаправочных комплексов, пунктов мойки автомобилей (автомоек);

- объектов автомобильной инфраструктуры (дороги, мосты, остановки);

б) вспомогательные виды разрешенного использования – земельные участки:

- парковок;

- подземных и надземных гаражей и автостоянок;

- объектов (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение, канализация, связь, телефонизация), обеспечивающих реализацию основного/условного разрешенного вида использования;

- элементов благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседок, малых архитектурных форм, объектов декоративно-монументального искусства, скульптурных композиций, площадок отдыха (при условии соблюдения нормативных требований при размещении и исключения установки в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных коммуникаций);

- аллей, скверов, мемориальных комплексов;

- зеленых насаждений (при условии исключения посадки многолетних зеленых насаждений вблизи конструктивных элементов зданий/сооружений, инженерных сетей и в местах допустимого размещения объектов капитального строительства);

В градостроительных регламентах «Правил землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа» в территориальных зонах установлены предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства территориальной

зоны Ж5, Ц4 показаны в таблице 2.

Таблица 2.

Зона	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество этажей		Мин. отступы от границ земельного участка, м	Мин. / макс. процент застройки в границах земельного участка
	площадь, кв.м. /для одного объекта жилого назначения/		площадь, кв.м. /для объектов иного назначения/		мин.	макс.		
	мин.	макс.	мин.	макс.				
ж5	500	25000	200	100000	5	16 ****	5	40/70
ц4	500	25000	200	1000000	1	9 ****	5 ***	30/70

В проекте межевания территории образуются шесть вновь образуемых участков с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6.

Доступ к земельным участкам, находящимся в границах данного проекта межевания территории осуществляется через земли общего пользования.

В границах данного проекта межевания территории предусмотрено формирование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, площадь которых составила 8682 кв.м.

1.4. Перечень и сведения о площади образуемых и сохраняемых земельных участков, способах их образования, видах их разрешенного использования.

В настоящем разделе текстовой части проекта межевания территории отображена информация об образуемых земельных участках, в том числе, о площади и способе образования, а также о видах их разрешенного использования. Указанная информация представлена в Таблице 3.

Таблица 3

Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер ЗУ	Вид разрешенного использования земельного участка	Способ образования земельных участков	Категория земель	Площадь, кв.м
Образование земельных участков путем перераспределения земельных участков 41:01:0010116:430, 41:01:0010116:10782.				
1(1)	Земельные участки для эксплуатации микрорынка		Земли населенных пунктов	3088
2	Исходный ВРИ: Земельные участки объектов торгового назначения, в том числе рынков Устанавливаемый ВРИ: Земельные участки объектов автомобильной инфраструктуры (дороги, улицы, проспекты, шоссе, проезды, переулки, мосты, остановки);		Земли населенных пунктов	481
1	Земельные участки для строительства здания крытого рынка	Образование земельного участка путем объединения земельного участка :ЗУ1(1) и земельных участков 41:01:0010116:427, 41:01:0010116:429	Земли населенных пунктов	4015
3	Земельные участки для эксплуатации здания торгового центра	Образование земельного участка путем объединения земельных участков 41:01:0010116:431, 41:01:0010116:428,	Земли населенных пунктов	3446
4	Земельные участки детских площадок	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена.	Земли населенных пунктов	1028
5	Земельные участки общего пользования, занятые площадями, набережными, скверами, бульварными парками, аллеями, пляжами, водными объектами	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена.	Земли населенных пунктов	977

6	Объектов инженерной инфраструктуры (электростанции, подстанции, распределительные пункты, трансформаторы, центральные тепловые узлы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, локальные сооружения инженерного обеспечения, антенно-мачтовые сооружения, сооружения связи, телевидения, инженерные коммуникации и подобные объекты)	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена.	Земли населенных пунктов	207
---	---	--	--------------------------	-----

Проект межевания территории является основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости.

В границах данного проекта сохраняются существующие земельные участки, описание которых приведено в таблице 3.

Таблица 4.

Экспликация сохраняемых земельных участков

№ п/п	№ земельного участка	Целевое назначение земельного участка	Адрес объекта	Площадь, кв.м
1	:245	Для эксплуатации пункта наблюдения за загрязнением воздуха	Камчатский край, г.Петропавловск-Камчатский, ул. Войцешека, д. 3	17
2	:487	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Камчатский край, г.Петропавловск-Камчатский, ул. Войцешека, д. 3а	113
3	:168	Для эксплуатации цветочного павильона	Камчатский край, г.Петропавловск-Камчатский, ул. Тушканова, д. 3б	133
4	:382	Для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Камчатский край, г.Петропавловск-Камчатский, ул. Тушканова, д. 3	483

В данном проекте межевания предусмотрены красные линии.

- В соответствии со Схемой транспортной инфраструктуры Генерального плана Петропавловск-Камчатского Городского округа, рассматриваемая территория располагается в границах красных линий магистральной улицы районного значения – ул. Войцешека, Тушканова и в границах красных линий местного значения – ул. Давыдова.

- Согласно письму от Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа № 010801/6006/18 от 10.09.2018.

Координаты красных линий, предусмотренные в данном проекте межевания приведены в таблице 4.

Таблица 5

Координаты красных линий в границах территории в границах двух смежных элементов планировочной структуры: части квартала № 6 планировочного подрайона 3.2.6. Жилой район «Пограничный» - Северного городского планировочного района (в границах улиц Войцешека и Тушканова) в Петропавловск-Камчатском городском округе

№ точки	X	Y
1	564557.66	1410741.45
2	564566.23	1410761.49
3	564580.95	1410770.87
4	564581.97	1410779.74
5	564582.76	1410888.30
6	564581.81	1410892.39
7	564624.51	1410924.42
8	564705.02	1410880.11
9	564543.87	1410747.35
10	564554.26	1410771.64
11	564566.86	1410779.68

12	564566.97	1410780.65
13	564567.71	1410881.81
14	564419.49	1410770.63

Красные линии совпадают с границей охранной зоны инженерных коммуникации. Для электрокабелей величина охранной зоны составляет 1м. Для сетей водопровода/водоотведения и теплоснабжения величина охранной зоны составляет 5 м. Существующие красные линии проведены от дороги по ул. Войцешека на расстоянии 25 м от оси дороги.

Каталог координат образуемых земельных участков

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ1(1) (Таблица 6)

Таблица 6

Номер	X	Y
H7	564511.36	1410781.22
H8(1)	564511.33	1410785.84
H9(1)	564511.72	1410807.62
H10(1)	564511.29	1410824.99
H11	564521.56	1410832.57
1	564516.70	1410832.59
H19	564511.40	1410839.57
H20	564493.71	1410826.30
H21	564469.10	1410807.84
H22	564443.54	1410788.66
H23	564444.32	1410788.02
H24	564449.70	1410783.64
H25	564451.40	1410782.30
H26	564453.70	1410780.18
H27	564456.00	1410778.07

H28	564460.58	1410773.85
H29	564465.17	1410769.64
H30	564467.92	1410768.29
H31	564470.84	1410767.14
H32	564492.30	1410764.96
H33	564497.78	1410762.08
H10	564510.18	1410761.13
H9	564511.13	1410767.24
H8	564511.36	1410779.78
H7	564511.36	1410781.22

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ1 (Таблица 7)

Таблица 7

Номер	X	Y
H7	564511.36	1410781.22
H8(1)	564511.33	1410785.84
H9(1)	564511.72	1410807.62
H10(1)	564511.29	1410824.99
H11	564521.56	1410832.57
H11(1)	564536.27	1410832.33
H12	564550.98	1410832.10
H13	564553.06	1410832.41
H14	564553.21	1410862.80
H15	564553.23	1410868.23
H16	564551.06	1410866.24
H17	564549.16	1410867.90
H18	564547.99	1410867.02

H19	564511.40	1410839.57
H20	564493.71	1410826.30
H21	564469.10	1410807.84
H22	564443.54	1410788.66
H23	564444.32	1410788.02
H24	564449.70	1410783.64
H25	564451.40	1410782.30
H26	564453.70	1410780.18
H27	564456.00	1410778.07
H28	564460.58	1410773.85
H29	564465.17	1410769.64
H30	564467.92	1410768.29
H31	564470.84	1410767.14
H32	564492.30	1410764.96
H33	564497.78	1410762.08
H10	564510.18	1410761.13
H9	564511.13	1410767.24
H8	564511.36	1410779.78
H7	564511.36	1410781.22

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ2 (Таблица 8)

Таблица 8

Номер	X	Y
H19	564511.40	1410839.57
H1	564508.08	1410843.95
H2	564438.95	1410792.41
H22	564443.54	1410788.66
H21	564469.10	1410807.84

Н20	564493.71	1410826.30
Н19	564511.40	1410839.57

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУЗ (Таблица 9)

Таблица 9

Номер	X	Y
Н21	564566.97	1410780.25
Н20	564567.64	1410872.22
Н17	564557.72	1410872.34
Н16	564555.13	1410869.96
Н15	564553.23	1410868.24
Н14	564553.21	1410862.80
Н13	564553.06	1410832.41
Н12	564550.98	1410832.10
Н11(1)	564536.27	1410832.33
Н11	564550.98	1410832.10
Н10(1)	564511.29	1410824.99
Н9(1)	564511.72	1410807.62
Н8(1)	564511.33	1410785.84
Н7	564511.36	1410781.22
Н6	564548.39	1410780.14
Н5	564548.15	1410778.04
Н4	564560.61	1410776.82
Н22	564560.73	1410780.49
Н21	564566.97	1410780.25

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ4 (Таблица 10)

Таблица 10

Номер	X	Y
H1	564547.45	1410755.73
H2	564554.26	1410771.64
H3	564560.56	1410775.66
H4	564560.61	1410776.82
H5	564548.15	1410778.04
H6	564548.39	1410780.14
H7	564511.36	1410781.22
H8	564511.36	1410779.78
H9	564511.13	1410767.24
H10	564510.14	1410761.13
37	564509.78	1410756.42
36	564518.47	1410755.68
35	564539.51	1410756.02
H1	564547.45	1410755.73

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ5 (Таблица 11)

Таблица 11

Номер	X	Y
H1	564607.59	1410882.36
H2	564606.41	1410886.05
H3	564604.95	1410890.63

H4	564612.99	1410902.52
H5	564617.87	1410902.98
H6	564621.30	1410905.01
H7	564629.32	1410909.41
H8	564637.34	1410913.82
H9	564622.95	1410921.10
H10	564622.00	1410922.54
H11	564581.81	1410892.39
H12	564582.76	1410888.30
H13	564582.66	1410874.59
19	564595.00	1410875.18
18	564598.98	1410877.45
H1	564607.59	1410882.36

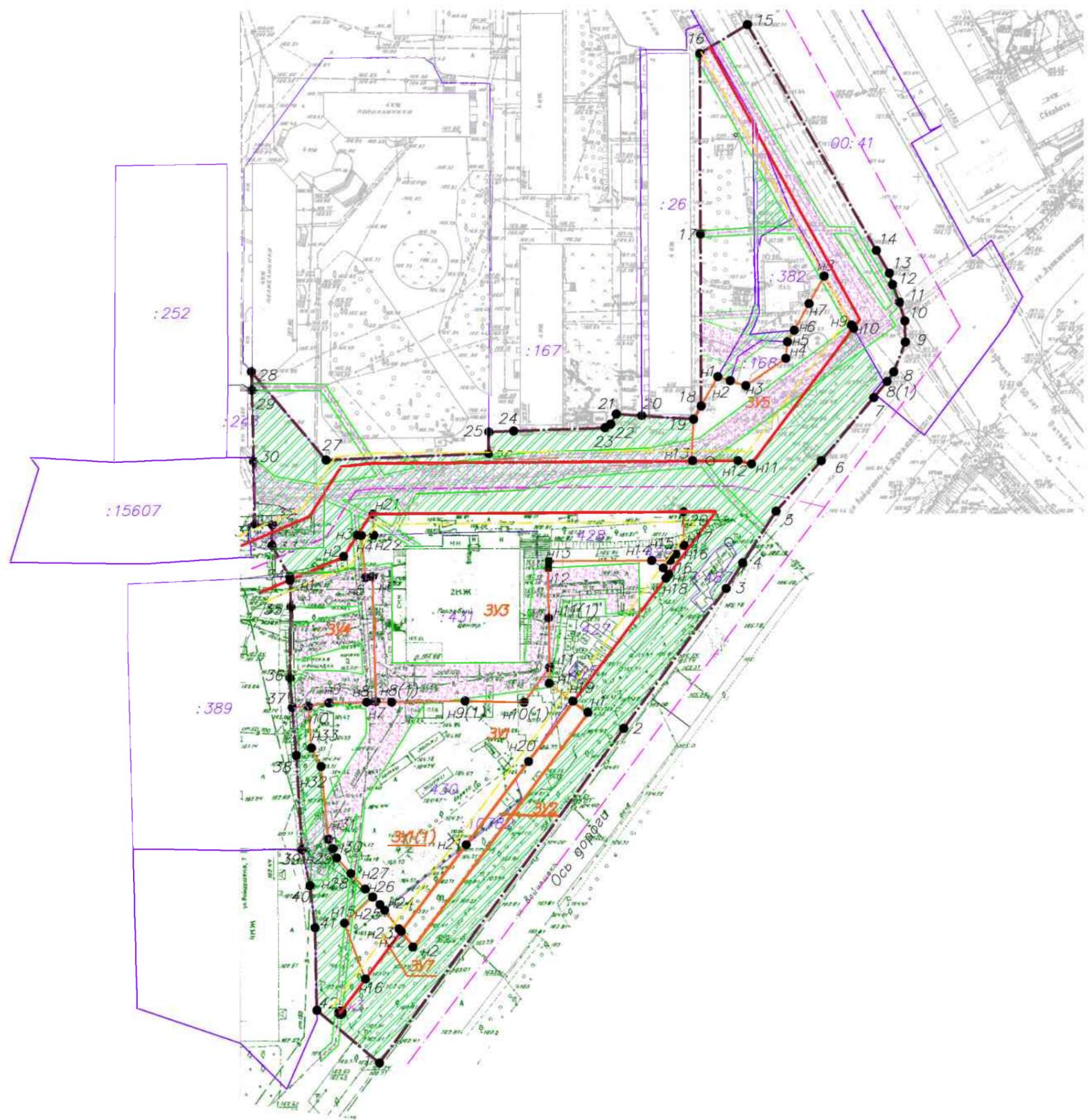
Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ6 (Таблица 12)

Таблица 12

Номер	X	Y
H25	564446.03	1410771.79
H26	564454.70	1410780.18
H15	564451.40	1410782.30
H16	564443.54	1410788.66
H22	564429.40	1410778.06
H23	564449.71	1410783.65
H24	564451.40	1410782.30
H1	564446.03	1410771.79

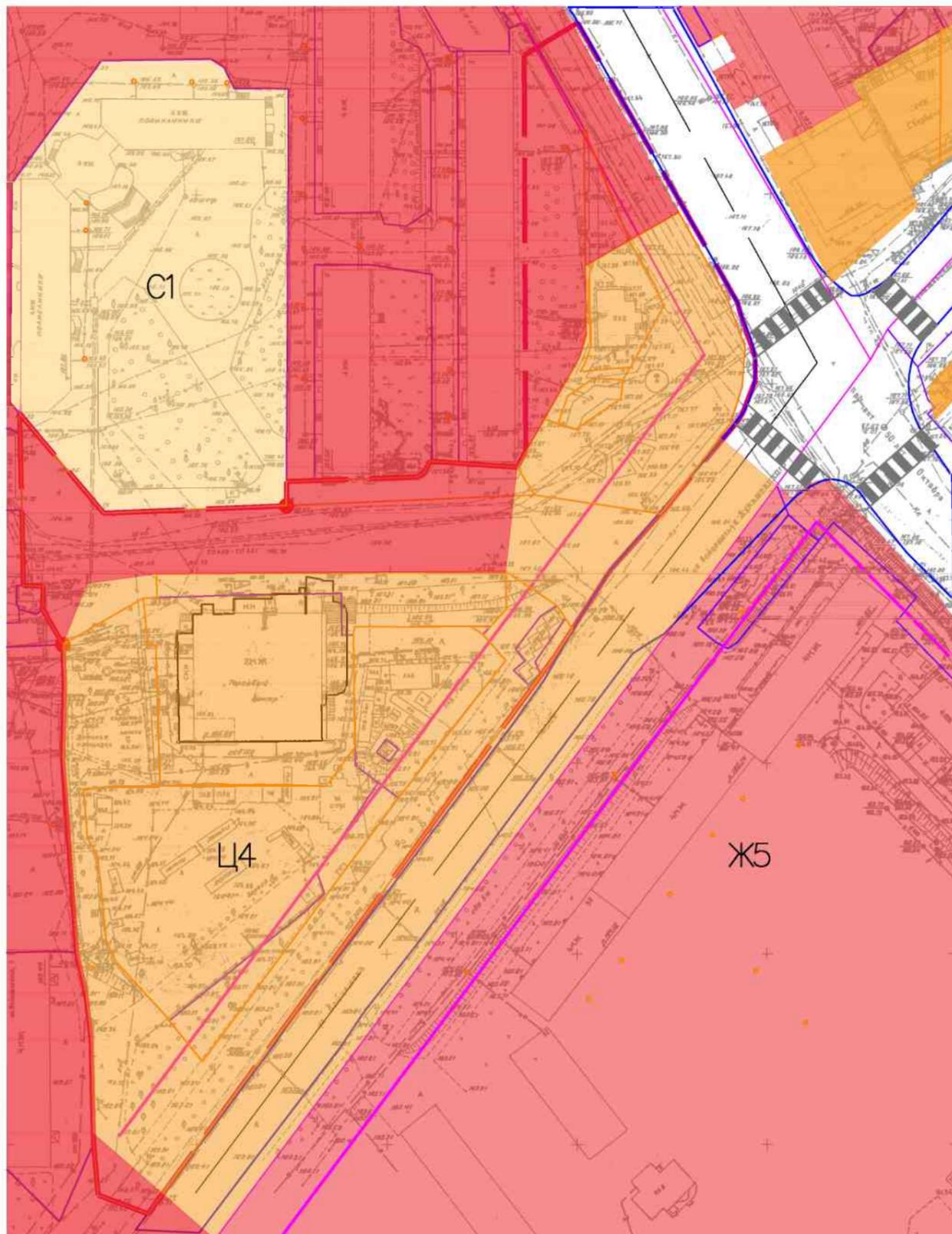
Условные обозначения:

- ⁵⁰ – вновь образованная поворотная точка ЗУ
- — граница проекта планировки территории и граница проекта межевания территории
- — проектная граница ЗУ
- — границы земельного участка согласно выписки ГКН
- : 430 – кадастровый номер земельного участка
- — граница охранной зоны объектов инженерной коммуникации
- — отступы от красных линий
- — красные линии
- — земли общего пользования



						1805-047-ПМТ		
						Проект межевания территории части квартала № 4 планировочного подрайона 3.2.6 Жилой район "Пограничный" – Северного городского планировочного района (в границах улиц Войцешка и Тушканова" в Петропавловск-Камчатском городском округе		
Изм.	Колуч	Лист	? док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Смирнов А.Ю.				07.18	Проект межевания территории	п	1
Проверил	Закорченко И.В.				07.18			
ГИП	Куликова Т.С.				07.18	Межевание территории		
Н.контр.	Бартус В.В.				07.18			

Схема градостроительного зонирования



Условные обозначения:

Границы

-  Условная граница территории планировки и межевания
-  Границы земельных участков зарегистрированных в ГКН
-  Красные линии
-  Границы образуемых образуемых земельных участков

Зоны разрешенного использования

-  Ж5
-  Ц4
-  С1

Инв. ? подл. Подпись и дата. Электрон. инв.

					1805-047-ППТ			
					Проект планировки территории части квартала № 4 планировочного подрайона 3.2.6 Жилой район "Поверничино" – Северного городского планировочного района (в границах улиц Войцешка и Тушканова" в Петропавловск-Камчатском городском округе			
Изм.	Код	Лист	доп.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Смирнов А.Ю.				07.18	Проект планировки территории	П	2
Проверил	Захарченко И.В.				07.18			
ГИП	Куликова Т.С.				07.18	Схема градостроительного зонирования		
Н.контр.	Барбус В.В.				07.18			
								