

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

Экз. № 1

**БЕЛОУСОВ ГЕОРГИЙ ГЕННАДЬЕВИЧ**

## **проект**

# **Межевания территории**

**части квартала № 1 планировочного подрайона 2.2.3 Жилой район  
«Зеленая роща» (в границах улиц Челюскинцев, Хабарова) Южного  
городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском  
городском округе**

*Шифр: ПМТ - 1683/18*

**г. Петропавловск-Камчатский**

**2019 год**



# 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## 1.1. Основание для подготовки проекта межевания территории

Основанием для подготовки проекта межевания территории является Постановление администрации № 1683 от 08.08.2018 «Проект межевания территории части квартала № 1 планировочного подрайона 2.2.3 Жилой район «Зеленая роща» (в границах улиц Челюскинцев, Хабарова) Южного городского планировочного района 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.

В соответствии с частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

					ПМТ- 1683/18	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		2

## 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. Кадастровый план территории от 21.10.2017 № 41/исх/17--113753;

					ПМТ- 1683/18	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

10. 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.

					ПМТ- 1683/18	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

### 1.3. Современное состояние территории проектирования

Территория, в отношении которой подготовлен проект межевания расположена в южной части г. Петропавловска-Камчатского, в районе ул. Хабарова и ул. Челюскинцев. Проект межевания территории разработан в границе территории части квартала № 1 планировочного подрайона 2.2.3 Жилой район «Зеленая роща» (в границах улиц Челюскинцев, Хабарова) Южного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, в границах кадастрового квартала 41:01:0010129. Площадь территории в границах проекта межевания – 4696 кв.м. Координаты территории, в отношении которой подготовлен проект межевания приведены в таблице 1.

Таблица 1

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

№ точки	X	Y
1	554981.47	1414673.70
2	554994.20	1414678.76
3	554999.26	1414680.04
4	555009.12	1414682.97
5	555007.59	1414688.20
6	555028.05	1414693.02
7	555036.22	1414694.68
8	555015.30	1414780.79
9	554957.46	1414753.69
1	554981.47	1414673.70

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

Информация, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости, о земельных участках, находящихся в границах указанной территории, представлена в таблице 2.

Таблица 2

**Экспликация сохраняемых земельных участков**

№ п/п	№ земельного участка	Целевое назначение земельного участка	Площадь, кв.м
1	:3518	Земельные участки многоквартирных жилых домов	526

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

Категория земель всех формируемых земельных участков – земли населенных пунктов.

В соответствии с Решением Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 12.10.2010 № 294-нд «О Правилах землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа» проектируемые земельные участки расположены в территориальной зоне:

- Ж5 (зона застройки многоэтажными жилыми домами).

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства территориальной зоны Ж5 указаны в таблице 3:

Таблица 3

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

В соответствии с пунктом 3 статьи 14 Решением Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 12.10.2010 № 294-нд «О Правилах землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа» при формировании земельных участков для эксплуатации объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию до утверждения настоящих Правил, вид разрешенного использования земельного участка, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры устанавливаются в соответствии с назначением объектов.



Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом

В проекте межевания территории части квартала № 1 планировочного подрайона 2.2.3 Жилой район «Зеленая роща» (в границах улиц Челюскинцев, Хабарова) - Южного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, сформировано пять вновь образуемых земельных участков с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5.

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

В границы данного проекта межевания попадают стоящие на государственном кадастровом учете Охранные зоны:

- Охранный зона стационарного пункта наблюдения ПНЗ Зеленая Роща с кадастровым номером - 41.01.2.423;

- Охранный зона объекта " Сооружение воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ, от ТП-8 до ул. Челюскинцев, д.1, д.2, д.3, д.4, д.5, д.6; ул. Хабарова, д.1, д.3, д.5 (по плану приватизации инв. № 12405)" с кадастровым номером - 41.01.2.207;

- Охранный зона «Кабельные линии электропередачи напряжением 6кВ, ТП2-к-ТП17, ТП8-к-ТП12, ТП8-к-ТП17, ТП9-к-ТП12 (по плану приватизации инв. №№ 17503, 17511, 17512, 17513)» с кадастровым номером - 41.01.2.109.

Границы образуемых земельных участков установлены с учетом сложившейся кадастровой ситуации на момент подготовки проекта межевания территории, а также с учетом параметров, определенных Правилами землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа.

Строительство капитальных объектов в границах данного проекта межевания территории не предусмотрено. Выполнение дополнительных

					ПМТ- 1683/18		Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			8

инженерных изысканий, необходимых для подготовки данной документации по планировке территории, не потребовалось.

Координаты характерных точек границы образуемых земельных участков определены в системе, принятой для ведения государственного кадастрового учета, МСК-41 и приведены в таблице 5.

Перечень, сведения о площади и виде разрешенного использования образуемых земельных участков и возможные способы их образования приведены в таблице 4.

Таблица 4

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

Условный номер ЗУ	Вид разрешенного использования земельного участка	Способ образования земельных участков	Категория земель	Территориальная зона	Площадь, кв.м
1	Земельные участки отдельно стоящих многоквартирных и двухквартирных домов	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Земли населенных пунктов	Ж5	552
2	Земельные участки отдельно стоящих многоквартирных и двухквартирных домов	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Земли населенных пунктов	Ж5	560
3	Земельные участки отдельно стоящих многоквартирных и двухквартирных домов	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Земли населенных пунктов	Ж5	516
4	Земельные участки отдельно стоящих многоквартирных и двухквартирных домов	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Земли населенных пунктов	Ж5	545
5	Земельные участки отдельно стоящих многоквартирных и двухквартирных домов	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Земли населенных пунктов	Ж5	512

## Координаты характерных точек границ образуемых земельных участков

Земельный участок с условным номером ЗУ1		
№ точки	X	Y
6	555028.05	1414693.02
Н1	555020.52	1414717.11
Н2	554999.21	1414711.15
Н3	555004.06	1414695.02
Н4	555006.54	1414686.94
6	555028.05	1414693.02
Земельный участок с условным номером ЗУ2		
Н1	555020.52	1414717.11
Н3	555013.11	1414740.81
Н4	554991.92	1414734.54
Н5	554991.95	1414732.45
Н6	554994.72	1414722.41
Н2	554999.21	1414711.15
Н1	555020.52	1414717.11
Земельный участок с условным номером ЗУ3		
Н3	555013.11	1414740.81
Н6	555006.10	1414763.25
Н5	554985.03	1414756.67
Н4	554991.92	1414734.54
Н3	555013.11	1414740.81
Земельный участок с условным номером ЗУ4		
Н4	555006.54	1414686.94
Н3	555004.06	1414695.02

<b>Н2</b>	<b>554999.21</b>	<b>1414711.15</b>
<b>Н6</b>	<b>554978.35</b>	<b>1414704.24</b>
<b>Н5</b>	<b>554985.70</b>	<b>1414680.71</b>
<b>Н4</b>	<b>555006.54</b>	<b>1414686.94</b>
Земельный участок с условным номером ЗУ5		
<b>Н4</b>	<b>554991.92</b>	<b>1414734.54</b>
<b>Н5</b>	<b>554985.03</b>	<b>1414756.67</b>
<b>Н6</b>	<b>554964.02</b>	<b>1414750.10</b>
<b>Н7</b>	<b>554970.98</b>	<b>1414728.08</b>
<b>Н8</b>	<b>554974.07</b>	<b>1414728.93</b>
<b>Н9</b>	<b>554974.16</b>	<b>1414728.64</b>
<b>Н10</b>	<b>554981.42</b>	<b>1414731.00</b>
<b>Н4</b>	<b>554991.92</b>	<b>1414734.54</b>

В данном проекте межевания предусмотрено установление красных линий. Для точного расположения красных линий сделан запрос и получен ответ от Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа № 010807/5997/18 от 10.09.2018. В соответствии со Схемой транспортной инфраструктуры Генерального плана Петропавловск-Камчатского Городского округа, рассматриваемая территория располагается в границах красных линий магистральной дороги городского значения – ул. Красногвардейская, ул. Хабарова и основного проезда транспортных средств к жилым, общественным зданиям, учреждениям, и другим объектам внутри районов, кварталов (микрорайонов).

Координаты красных линий, предусмотренные в данном проекте межевания территории приведены в таблице 6.

					<i>ПМТ- 1683/18</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		11

**Координаты красных линий в границах территории части квартала № 1 планировочного подрайона 2.2.3 Жилой район «Зеленая роща» (в границах улиц Челюскинцев, Хабарова) Южного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе**

<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>554987.34</b>	<b>1414675.48</b>
<b>554964.02</b>	<b>1414750.10</b>
<b>555006.10</b>	<b>1414763.25</b>
<b>555028.05</b>	<b>1414693.02</b>
<b>554987.34</b>	<b>1414675.48</b>