



АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ — ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» КАМЧАТСКИЙ
ФИЛИАЛ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

части квартала № 3 планировочного подрайона 4.2.3. (2) Жилой район - «Заозерный» (в границах
улицы Тепличная) Восточного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском
городском округе

Зам.директора Камчатского филиала АО
«Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»



М.В. Волженин

Кадастровый инженер



Л.Д. Сизова

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проектируемая территория городской застройки в кадастровом квартале 41:01:0010109 Петропавловск-Камчатского городского округа с учетом существующей застройки, общей площадью 1,4750 га расположена в планировочном подрайоне 4.2.3. (2) Жилой район - «Заозерный» Восточного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе.

Задача проекта межевания территории – образование земельных участков под существующими и проектируемыми объектами капитального строительства в соответствии с требованиями федерального, регионального законодательства и муниципальных правовых актов.

1.1 Сведения об использованных материалах

При разработке проекта использовались следующие документы:

- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
- Земельный Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- СНиП 2.07.01-89* (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);
- Правила землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа", утвержденные Решением городской думы Петропавловск-Камчатского городского округа № 294-нд от 12.10.2010г. "О правилах землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа" с изменениями;
- Генеральный план Петропавловск-Камчатского городского округа района Камчатского края, утвержденный Решением городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 23.12.2009 N 697-р "О корректировке генерального плана Петропавловск-Камчатского городского округа и утверждении его в новой редакции".
- Постановление Петропавловск-Камчатского городского округа от 06.04.2016г. № 452 «Об элементах планировочной структуры в границах отдельных

планировочных подрайонов Петропавловск-Камчатского городского округа»
- Постановление администрации Петропавловск-Камчатского городского округа от 08.02.2019г. № 219 «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории части квартала № 3 планировочного подрайона 4.2.3. (2) Жилой район - «Заозерный» (в границах улицы Тепличная) Восточного городского планировочного района Петропавловск-Камчатского городского округа

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации настоящий проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых, изменяемых земельных участков и их частей.

На свободных территориях предлагается образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в порядке, предусмотренном ст. 11.3 Земельного кодекса РФ, с видом разрешенного использования, который соответствует утвержденным Правилам землепользования и застройки ПКГО.

Границы формируемых земельных участков устанавливаются с учетом сложившейся застройки, границ земельных участков, учтенных в ЕГРН к моменту проведения работ, а также с учетом параметров, определенных Правилами землепользования и застройки ПКГО.

В графической части Проекта Межевания отображены:

- 1) красные линии (при их наличии);
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы образуемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- 4) границы территорий объектов культурного наследия (при их наличии);
- 5) границы зон с особыми условиями использования территории (при их наличии);
- 6) границы зон действия публичных сервитутов (при их наличии).

1.2 Характеристика территории.

Территория, в отношении которой подготовлен Проект межевания расположена в восточной части г. Петропавловска-Камчатского, в районе ул.

тепличная. Площадь территории в границах проекта межевания – 1,47 га. Координаты территории, в отношении которой подготовлен Проект межевания территории приведены в табл.1

Таблица 1
Координаты границы проекта межевания территории

Х (м)	У (м)
559334,17	1421493,55
559335,80	1421511,66
559339,24	1421534,26
559343,28	1421557,12
559345,48	1421569,53
559354,89	1421622,73
559360,93	1421656,86
559336,55	1421659,78
559287,04	1421664,64
559275,89	1421665,66
559276,84	1421686,25
559250,36	1421688,49
559245,39	1421688,99
559239,65	1421613,83
559334,17	1421493,55

В границах разрабатываемого проекта межевания территории объекты культурного наследия отсутствуют.

1.3. Границы земельных участков.

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

Категория земель формируемых земельных участков – земли населенных пунктов.

Согласно «Правил землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа» проектируемые участки расположены в территориальной зоне Ж2-зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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 так же виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства.

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

Таблица 1

Зона	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество этажей		Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Минимальный/Максимальный процент застройки в границах земельного участка
	площадь, кв. м. /для объектов жилого назначения/		площадь, кв. м. /для объектов иного назначения/		минимум	максимум		
	минимум	максимум	минимум	максимум				
Ж2	400	1000	200	1500000	1	3	3	30/60

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, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Минимальные и максимальные размеры земельных участков таких объектов определяются в соответствии с размерами и параметрами земельных участков, установленных настоящими Правилами для данных видов разрешенного использования или техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования в зависимости от назначения и вместимости объекта, а также с учетом существующей градостроительной ситуации

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

территории.

Координаты характерных точек границы образуемых земельных участков и образуемых частей земельных участков определены в системе, принятой для ведения государственного кадастрового учета, МСК-41 и приведены в табл.2.

Таблица 2

Координаты характерных точек границ образуемых земельных участков из земель государственной собственности:

Условный номер земельного участка 41:01:0010109:ЗУ1	
Площадь земельного участка 3458 кв. м	
Координаты, м	
X	Y
2	3
559336,61	1421516,99
559339,24	1421534,26
559342,41	1421552,19
559343,28	1421557,12
559345,48	1421569,53
559348,71	1421587,80
559318,99	1421589,79
559293,98	1421591,48
559276,08	1421585,75
559275,11	1421578,77
559286,46	1421565,02
559287,43	1421561,15
559309,20	1421532,14
559319,12	1421519,51
559336,61	1421516,99

На территории земельного участка условный номер 41:01:0010109:ЗУ1 предусмотрен пожарный проезд, в связи с чем устанавливается сервитут для беспрепятственного проезда, прохода по земельному участку.

Условный номер земельного участка 41:01:0010109:ЗУ2	
Площадь земельного участка 2847 кв. м	
Координаты, м	
X	Y
2	3
559348,71	1421587,80
559354,89	1421622,73
559303,28	1421631,15
559295,22	1421631,99
559282,50	1421631,99
559276,08	1421585,75

559293,98	1421591,48
559348,71	1421587,80

Условный номер земельного участка 41:01:0010109:3У3	
Площадь земельного участка 2435 кв. м	
Координаты, м	
X	Y
2	3
559354,89	1421622,73
559360,93	1421656,86
559358,58	1421657,14
559336,55	1421659,78
559325,02	1421661,16
559317,55	1421661,84
559287,04	1421664,64
559282,50	1421631,99
559295,22	1421631,99
559303,28	1421631,15
559354,89	1421622,73

Размеры площадей и вид разрешенного использования образуемых земельных участков и образуемых частей существующих земельных участков приведены в табл. 3.

Таблица 3

Условный номер	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования и способ образования земельного участка
41:01:0010109:3У1	3458	Земельные участки многоквартирных жилых домов; земельный участок образуется из земель, собственность на которые не разграничена. <i>Вид разрешенного использования определен в соответствии с п. 14 пп.3 "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.</i>
41:01:0010109:3У2	2847	Земельные участки многоквартирных жилых домов; земельный участок образуется из земель, собственность на которые не разграничена. <i>Вид разрешенного использования определен в соответствии с п. 14 пп.3 "при формировании земельных участков для эксплуатации объектов капитального строительства,</i>

		<i>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.</i>
41:01:0010109:3У3	2435	<p>Земельные участки многоквартирных жилых домов; земельный участок образуется из земель, собственность на которые не разграничена.</p> <p><i>Вид разрешенного использования определен в соответствии с п. 14 пп.3 "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.</i></p>