

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

Экз. № 1

БЕЛОУСОВ ГЕОРГИЙ ГЕННАДЬЕВИЧ

проект

Межевания территории

части квартала № 9 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» (в границах улиц Ушакова, Лазо) Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе

Шифр: ПМТ - 587/19

г. Петропавловск-Камчатский

2019 год

Состав проекта межевания

№	Раздел	Стр.
	Состав проекта межевания территории	1
1.	Пояснительная записка	2
1.1.	Основание для подготовки проекта межевания территории	2
1.2.	Сведения об использованных материалах	3-4
1.3.	Современное состояние территории проектирования	5-6
1.4.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, способах их образования, видах их разрешенного использования.	7-13
2.	Графические приложения	
	Чертеж межевания территории	

					ПМТ – 587/19							
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Состав проекта			Лит.	Лист	Листов		
Кад.инженер		Г.Г.Белоусов								1	13	
								ИП Г.Г.Белоусов				

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. Основание для подготовки проекта межевания территории

Основанием для подготовки проекта межевания территории является Постановление администрации Петропавловск-Камчатского городского округа № 587 от 26.03.2019 «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории части квартала № 9 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» (в границах улиц Ушакова, Лазо) Северного 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 – 587/19	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 – 587/19	Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

10. Топографический план масштаба 1:500 (номенклатуры: Е-9-б-4).

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 – 587/19	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

1.3. Современное состояние территории проектирования

Территория, в отношении которой подготовлен данный проект межевания территории, расположена части квартала №9 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» (в границах улиц Ушакова, Лазо) Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, в границах кадастрового квартала 41:01:0010117. Площадь территории в границах проекта межевания – 3414 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	562890.19	1410403.55
2	562889.87	1410407.42
3	562888.52	1410409.20
4	562888.06	1410410.85
5	562887.86	1410411.59
6	562888.18	1410413.98
7	562888.48	1410419.45
8	562893.61	1410431.97
9	562893.20	1410434.00
10	562891.02	1410433.57
11	562891.22	1410435.54
12	562890.53	1410447.00
13	562890.44	1410447.92
14	562890.02	1410452.25

15	562889.42	1410455.36
16	562836.51	1410445.11
17	562818.06	1410396.70
18	562816.62	1410391.49
19	562837.78	1410390.78
20	562867.29	1410398.03
1	562890.19	1410403.55

В границах разрабатываемого проекта межевания территории объекты культурного наследия, границы лесничеств, лесопарков, участков 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
41:01:001017:			
1	:581	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	228
2	:580	Индивидуальная жилая застройка	400

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:

- Ж4 (зона смешанной жилой застройки).

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства территориальной зоны Ж4 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.				
Ж4	160	25000	200	150000	1	9	3 - 5 **	20/60

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

					ПМТ – 587/19			Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				7

В проекте межевания территории в части квартала № 9 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» (в границах улиц Ушакова, Лазо) Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, сформировано четыре вновь образуемых земельных участка с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4.

В данном проекте межевания территории предусмотрена этапность формирования земельных участков:

1 этап - перераспределение земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010117:612 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, с исходным видом разрешенного использования з/у 41:01:0010117:612 «земельные участки, используемые в целях озеленения (декоративное и защитное озеленение, газоны)» площадью (454 кв.м.);

2 этап – перераспределение земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010117:611 и земельного участка с условным номером :ЗУ1, в результате данного перераспределения образуются два земельных участка с условными номерами :ЗУ2, :ЗУ3.

:ЗУ2 - с видом разрешенного использования з/у 41:01:0010117:611 «Земельные участки для индивидуальной жилой застройки» площадь (837 кв.м.).

:ЗУ3 - с исходным видом разрешенного использования з/у 41:01:0010117:612 «земельные участки, используемые в целях озеленения (декоративное и защитное озеленение, газоны)» площадью 17 кв.м.

Земельный участок с условным номером :ЗУ3 не будет предоставлен на условиях аренды, в собственность или на ином праве, поэтому предельные (максимальные и/или минимальные) размеры данного земельного участка не устанавливаются (пункт 3 части 14 статьи 14 «Правил землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа»).

					ПМТ – 587/19	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

Доступ к земельным участкам с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2, ЗУЗ, :ЗУ4 осуществляется через земли общего пользования.

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 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, используемые в целях озеленения (декоративное и защитное озеленение, газоны)	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010117:612 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	Земли населенных пунктов	Ж4	454
Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010117:611 и земельного участка с условным номером :ЗУ1					
2	Земельные участки для индивидуальной жилой застройки		Земли населенных пунктов	Ж4	837

		пунктов		
3	Земельные участки, земельные участки, элементов благоустройства территорий и ландшафтного дизайна (подпорные стенки, лестницы, малые архитектурные формы, объекты декоративно-монументального искусства)	Земли населенных пунктов	Ж4	17
4	Земельные участки отдельно стоящих многоквартирных и двухквартирных домов	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Земли населенных пунктов	773

Таблица 5

Координаты характерных точек границ образуемых земельных участков

Земельный участок с условным номером ЗУ1		
Н1	562833.03	1410420.22
Н2	562830.22	1410411.31
Н12	562830.10	1410407.41
Н13	562826.81	1410398.65
Н14	562836.99	1410398.31
Н15	562846.60	1410399.43
Н16	562851.46	1410400.67
Н6	562853.32	1410423.77
Н7	562851.38	1410423.19
Н8	562846.28	1410422.42
Н9	562841.20	1410421.82
Н10	562841.57	1410419.12
Н11	562834.83	1410419.99
Н1	562833.03	1410420.22

Земельный участок с условным номером ЗУ2		
Н1	562869.21	1410405.18
Н2	562869.00	1410406.17
Н3	562866.94	1410416.22
Н4	562869.64	1410427.89
Н5	562861.39	1410426.22
Н6	562853.32	1410423.77
Н7	562851.38	1410423.19
Н8	562846.28	1410422.42
Н9	562841.20	1410421.82
Н10	562841.57	1410419.12
Н11	562834.83	1410419.99
Н12	562830.10	1410407.41
Н13	562826.81	1410398.65
Н14	562836.99	1410398.31
Н15	562846.60	1410399.43
Н16	562851.46	1410400.67
Н1	562869.21	1410405.18
Земельный участок с условным номером ЗУ3		
Н1	562833.03	1410420.22
Н2	562830.22	1410411.31
Н12	562830.10	1410407.41
Н11	562834.83	1410419.99
Н1	562833.03	1410420.22

Земельный участок с условным номером ЗУ4		
Н1	562869.21	1410405.18
Н2	562869.00	1410406.17
Н3	562866.94	1410416.22
Н4	562869.64	1410427.89
Н5	562873.41	1410429.70
Н6	562872.67	1410434.70
Н7	562873.54	1410435.00
Н8	562873.36	1410444.61
13	562890.44	1410447.92
12	562890.53	1410447.00
11	562891.22	1410435.54
10	562891.02	1410433.57
9	562893.20	1410434.00
8	562893.61	1410431.97
7	562888.48	1410419.45
6	562888.18	1410413.98
5	562887.86	1410411.59
4	562888.06	1410410.85
3	562888.52	1410409.20
Н1	562869.21	1410405.18

В данном проекте межевания территории установлены красные линии.

- В соответствии со Схемой транспортной инфраструктуры Генерального плана Петропавловск-Камчатского Городского округа, рассматриваемая территория располагается в границах красных линий улиц и дорог местного значения – ул. Лазо, ул. Ушакова.

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

					ПМТ – 587/19	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		12

**Координаты красных линий в границах территории проекта
межевания части квартала № 9 планировочного подрайона
3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» (в границах улиц Ушакова, Лазо)
Северного городского планировочного района в Петропавловск-
Камчатском городском округе**

X	Y
562921.59	1410455.50
562910.05	1410451.72
562841.90	1410438.51
562840.70	1410435.61
562826.81	1410398.65
562836.99	1410398.31
562895.14	1410412.59
562921.59	1410418.11
562816.37	1410383.99
562838.56	1410383.25
562898.46	1410397.96
562921.59	1410402.79
562848.10	1410454.99
562906.28	1410466.27
562921.59	1410471.28
562814.32	1410408.07
562826.75	1410441.11
562839.42	1410471.80