

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

Экз. № 1

БЕЛОУСОВ ГЕОРГИЙ ГЕННАДЬЕВИЧ

проект

Межевания территории

**части квартала № 5 планировочного подрайона 2.2.2. Жилой район –
«Богородское озеро» (в границах улицы Лаперуза, шоссе
Петропавловское, переуллка Садовый) Южного городского
планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе**

Шифр: ПМТ - 271/19

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 Петропавловск-Камчатского городского округа № 271 от 15.02.2019 «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории части квартала № 5 планировочного подрайона 2.2.2. Жилой район – «Богородское озеро» (в границах улицы Лаперуза, шоссе Петропавловское, переулка Садовый) 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- 271/19	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;
10. Топографический план масштаба 1:500 (номенклатуры: К-16-б-4, Л-16-а-1).

					ПМТ- 271/19	Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

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- 271/19	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

1.3. Современное состояние территории проектирования

Территория, в отношении которой подготовлен данный проект межевания территории, расположена в части квартала № 5 планировочного подрайона 2.2.2. Жилой район – «Богородское озеро» (в границах улицы Лаперуза, шоссе Петропавловское, переулка Садовый) Южного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, в границах кадастрового квартала 41:01:0010129. Площадь территории в границах проекта межевания – 9147 кв.м. Координаты территории, в отношении которой подготовлен проект межевания территории 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	556022.46	1414602.75
2	556017.28	1414614.82
3	556010.41	1414630.86
4	555996.12	1414631.95
5	555982.41	1414633.00
6	555977.43	1414635.53
7	555954.93	1414636.20
8	555936.95	1414638.33
9	555931.31	1414638.10
10	555916.40	1414640.76
11	555913.49	1414634.85
12	555879.35	1414595.89
13	555896.90	1414576.61
14	555909.59	1414562.67

15	555912.30	1414559.69
16	555933.71	1414533.11
17	555936.31	1414530.02
18	555963.02	1414552.53
1	556022.46	1414602.75

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.

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	:367	Объект бытового обслуживания, в том числе банно-оздоровительный комплекс, баня, видеостудия, общественный туалет, отделение связи, парикмахерская, почтовое отделение, пошивочное ателье, прачечная самообслуживания, приёмный пункт прачечной/химчистки, ремонтная мастерская, телефонная/телеграфная станция, фотоателье/студия	911.15

1.4. Перечень и сведения о площади образуемых и сохраняемых 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).

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 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.

В проекте межевания территории части квартала № 5 планировочного подрайона 2.2.2. Жилой район – «Богородское озеро» (в границах улицы Лаперуза, шоссе Петропавловское, переулка Садовый) Южного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, сформировано два вновь образуемых земельных участка с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2.

Доступ к земельным участкам осуществляется через земли общего пользования.

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.

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.

Указанная информация представлена в Таблице 4.

Таблица 4

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

					ПМТ- 271/19	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Условный номер ЗУ	Вид разрешенного использования земельного участка	Способ образования земельных участков	Категория земель	Территориальная зона	Площадь, кв м
1	Земельные участки объектов бытового обслуживания населения; земельные участки объектов/сооружений для индивидуальной трудовой деятельности	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010129:417 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	Земли населенных пунктов	Ж4 - зона смешанной жилой застройки	3311
2	Земельные участки отдельно стоящих многоквартирных и двухквартирных домов	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Земли населенных пунктов	Ж4 - зона смешанной жилой застройки	955

В таблице 5 приведена ведомость координат точек, образуемых земельными участками.

Таблица 5

№ точки	X	Y
Земельный участок с условным номером ЗУ1		
Н1	556012.82	1414625.23
Н2	555982.85	1414622.37
Н3	555944.48	1414602.62
Н4	555919.11	1414611.16
Н5	555913.15	1414591.85
Н6	555920.23	1414572.36
Н7	555938.88	1414565.81
Н8	555951.90	1414560.14
Н9	555960.84	1414555.58
Н10	555963.80	1414554.08
Н11	555979.74	1414569.81
Н12	555966.65	1414585.21
Н13	555987.23	1414602.84

H14	556002.99	1414616.34
H15	556005.66	1414613.12
H16	556011.48	1414600.18
H17	556013.11	1414601.62
H18	556015.08	1414616.93
H19	556016.06	1414617.68
H1	556012.82	1414625.23
Земельный участок с условным номером ЗУ2		
H9	555960.84	1414555.58
H8	555951.90	1414560.14
H7	555938.88	1414565.81
H6	555920.23	1414572.36
15	555920.23	1414572.36
H5	555912.30	1414559.69
16	555933.59	1414533.26
H10	555954.50	1414549.10
H9	555960.84	1414555.58

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 автодороги местного значения: ул. Лаперуза.

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

Таблица 6

Координаты красных линий в границах территории части квартала № 5 планировочного подрайона 2.2.2. Жилой район – «Богородское озеро» (в

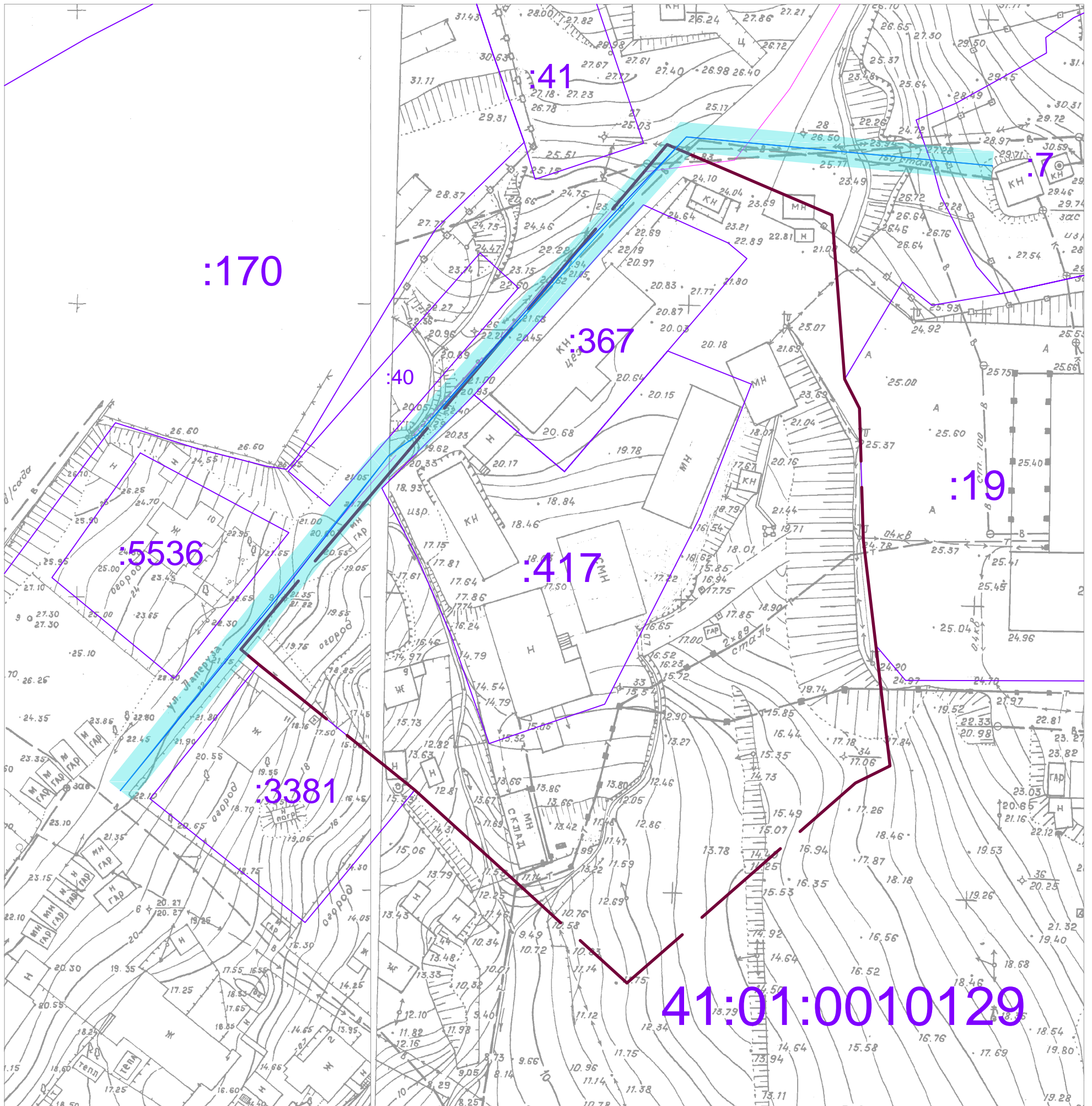
					ПМТ- 271/19	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		10

границах улицы Лаперуза, шоссе Петропавловское, переулка Садовый)
Южного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском
городском округе


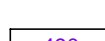

X	Y
555926.02	1414527.20
555954.54	1414550.03
556013.11	1414601.62
556015.08	1414616.93
556029.14	1414627.79
556043.85	1414636.53
555932.27	1414519.40
555960.97	1414542.37
556022.55	1414596.60
556024.47	1414611.55
556034.77	1414619.50
556048.96	1414627.94

Чертеж проекта межевания территории части квартала №5 планировочного подрайона 2.2.2. Жилой район – "Богородское озеро" (в границах улицы Лаперуза, шоссе Петропавловское, переулка Садовый) Южного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе






Материалы по обоснованию



Условные обозначения:

-  Граница территории разработки проекта межевания
-  :400 Границы земельных участков зарегистрированных в ГКН
-  Охранные зоны от сетей водоснабжения

Объекты существующие

-  Многоэтажной жилой застройки
-  Инженерной инфраструктуры
-  Торгового назначения и общественного питания
-  Вспомогательных зданий и сооружений
-  Ремонтно-обслуживающие

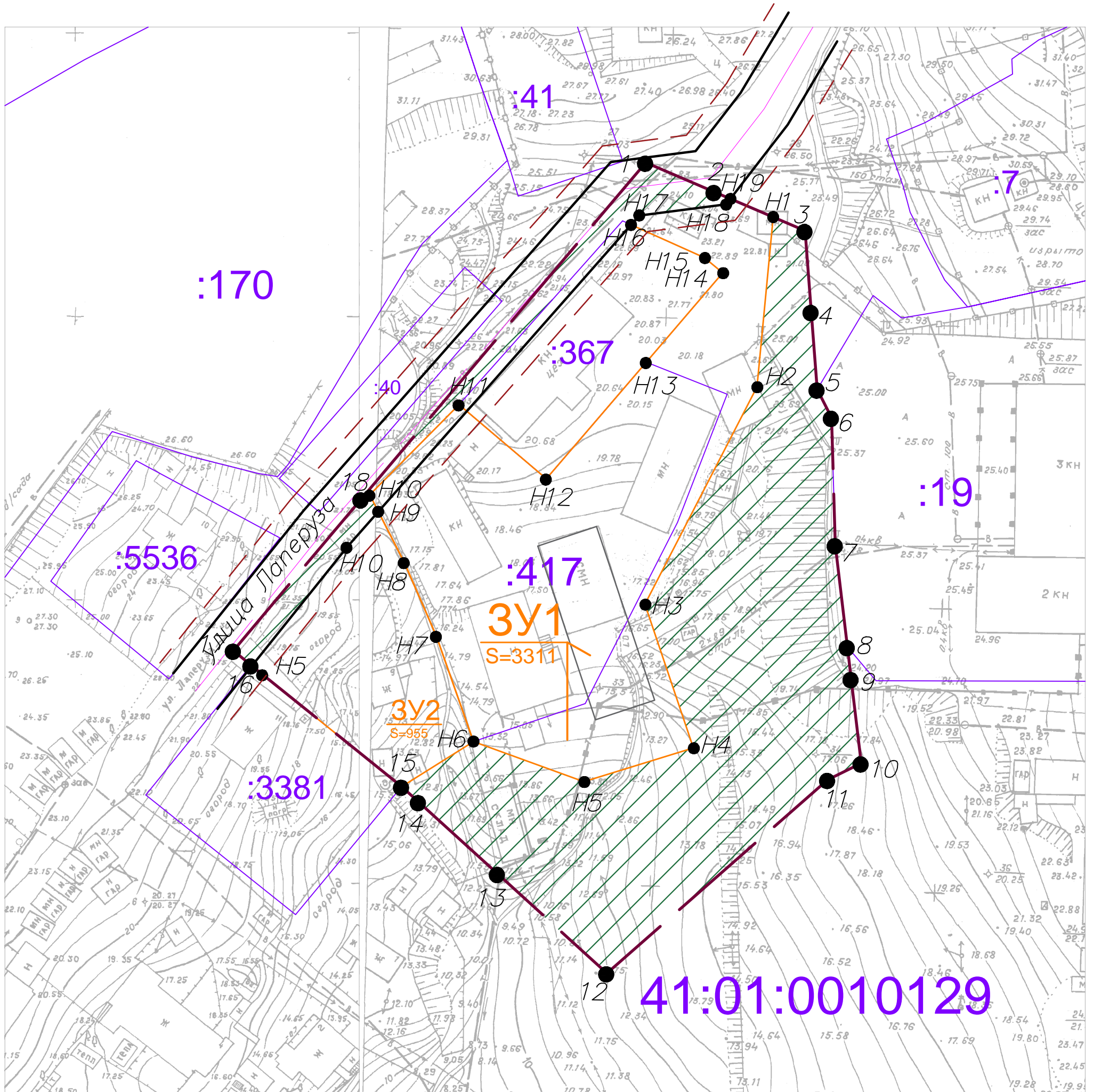
Примечание:

- В соответствии с решением Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 23.12.2009 № 697-р "О корректировке генерального плана Петропавловск-Камчатского городского округа и утверждении его в новой редакции", территория в границах проекта межевания не относится к зоне с особыми условиями территории.
- В границах проекта межевания территории отсутствуют границы объектов культурного наследия, границы лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.
- В границах проекта межевания отсутствуют участки предполагаемые к резервированию или изъятию для государственных нужд.

					ПМТ – 271/19			
					Проект межевания территории части квартала №5 планировочного подрайона 2.2.2. Жилой район – "Богородское озеро" (в границах улицы Лаперуза, шоссе Петропавловское, переулка Садовый) Южного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе			
Изм.	Код.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
				Кад инженер Г.Г.Белоусов		ПМ	3	3
					Масштаб 1:200		ИП Г.Г. Белоусов	

Чертеж проекта межевания территории части квартала №5 планировочного подрайона 2.2.2. Жилой район – "Богородское озеро" (в границах улицы Лаперуза, шоссе Петропавловское, переулка Садовый) Южного городского планировочного района в Петропавловск–Камчатском городском округе

Основной чертеж



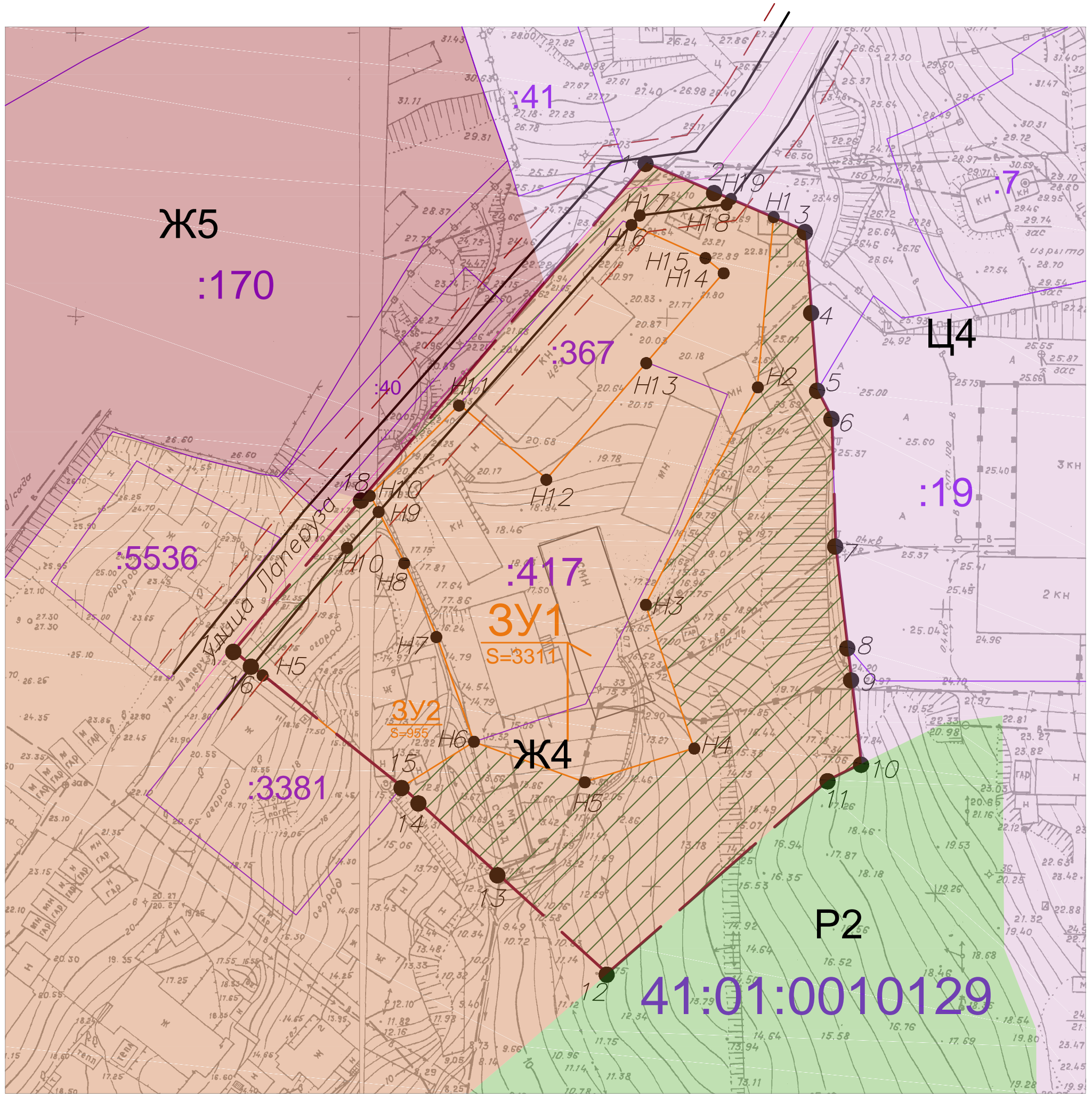
Условные обозначения:

- Вновь образованная поворотная точка ЗУ
- Граница территории разработки проекта межевания
- Границы земельных участков зарегистрированных в ГКН
- Границы образуемых земельных участков
- Красные линии
- Отступы от красных линий
- Земли общего пользования

					ПМТ – 271/19		
					Проект межевания территории части квартала №5 планировочного подрайона 2.2.2. Жилой район – "Богородское озеро" (в границах улицы Лаперуза, шоссе Петропавловское, переулка Садовый) Южного городского планировочного района в Петропавловск–Камчатском городском округе		
Изм.	Код.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
				Кад инженер Г.Г. Белоусов		Стация	Лист
						ПМ	1
							Листов
							3
					Масштаб 1:200		ИП Г.Г. Белоусов

Чертеж проекта межевания территории части квартала №5 планировочного подрайона 2.2.2. Жилой район – "Богородское озеро" (в границах улицы Лаперуза, шоссе Петропавловское, переулка Садовый) Южного городского планировочного района в Петропавловск–Камчатском городском округе

Схема территориальных зон



Условные обозначения:

- 1 ● Вновь образованная поворотная точка ЗУ
- Граница территории разработки проекта межевания
- :490 Границы земельных участков зарегистрированных в ГКН
- Границы образуемых земельных участков
- Красные линии
- Отступы от красных линий
- Земли общего пользования
- Ж4 Зона смешанной жилой застройки

ПМТ – 271/19					
Проект межевания территории части квартала №5 планировочного подрайона 2.2.2. Жилой район – "Богородское озеро" (в границах улицы Лаперуза, шоссе Петропавловское, переулка Садовый) Южного городского планировочного района в Петропавловск–Камчатском городском округе					
Изм.	Код.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Кад инженер Г.Г. Белоусов				Стадия	Лист
				ПМ	2
				Листов	
				3	
Масштаб 1:200				ИП Г.Г. Белоусов	