

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**в границах двух смежных элементов планировочной
структуры: в части квартала № 13
планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка»
Северного городского планировочного района
и в части квартала № 1 планировочного подрайона 1.2.3.
Микрорайон смешенной жилой застройки – «Виллюйский»
Центрального городского планировочного района
в Петропавловск-Камчатском городском округе**

Экз. №___

Шифр: 20/18-ПМТ

Технический отчет

Директор ООО «Топографическое бюро»



И.Г.Яковлев

г.Петропавловск-Камчатский

2018 год

Содержание

№ №	Раздел	Ст р
1	Пояснительная записка	3
1.1	Основание для подготовки проекта межевания территории	3
1.2	Сведения об используемых материалах	3
1.3	Характеристика территории	3
1.4	Перечень, сведения о площади и виде разрешенного использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	7
1.5	Заключение	13
2	Графические приложения	14
2.1	Чертеж межевания территории	
2.2	Чертеж расчета уклона	

Согласовано					
Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
20/18-ПМТ					Лист
					2

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1 Основание для подготовки проекта межевания территории

Основанием для производства работ на объекте «Проект межевания территории в границах двух смежных элементов планировочной структуры: в части квартала № 13 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» Северного городского планировочного района и в части квартала №1 планировочного подрайона 1.2.3. Микрорайон смешенной жилой застройки – «Вилюйский» Центрального городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе» послужил Договор № 20 от 22.01.2018 г. с ООО «Топографическое бюро» и постановление Администрации Петропавловск-Камчатского городского округа № 2958 от 07.12.2017 г.

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 использовались следующие документы:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190 ФЗ;
- Земельный Кодекс Российской Федерации;
- Решение Городской Думы ПКГО от 23.12.2009 № 697-р «О корректировке генерального плана ПКГО и утверждении его в новой редакции»;
- Решение Городской Думы ПКГО от 12.10.2010 № 294-нд «О правилах землепользования и застройки ПКГО»;
- Постановление Администрации ПКГО от 07.12.2017г. № 2958 «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории в границах двух смежных элементов планировочной структуры: в части квартала № 13 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» Северного городского планировочного района и в части квартала № 1 планировочного подрайона 1.2.3. Микрорайон смешенной жилой застройки – «Вилюйский» Центрального городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе».
- Технический отчет по инженерным изысканиям на объект «Территория в границах двух смежных элементов планировочной структуры: в части квартала № 13 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» Северного городского планировочного района и в части квартала № 1 планировочного подрайона 1.2.3. Микрорайон смешенной жилой застройки – «Вилюйский» Центрального городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе» № 20-И от 22.01.2018 г.

						20/18-ПМТ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

1.3 Характеристика территории

Территория, в отношении которой подготовлен проект межевания расположена в центральной части г.Петропавловска-Камчатского, в районе ул.Осипенко. Проект межевания территории разработан в границах двух смежных элементов планировочной структуры: в части квартала № 13 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» Северного городского планировочного района и в части квартала № 1 планировочного подрайона 1.2.3. Микрорайон смешенной жилой застройки – «Виллойский» Центрального городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе. Площадь территории в границах проекта межевания – 1.73 га. Координаты территории, в отношении которой подготовлен Проект межевания приведены в таблице 1.

Таблица 1

Координаты характерных точек границ территории

№	X (м)	Y (м)
1	562225,62	1410797,44
2	562207,38	1410804,55
3	562190,22	1410809,00
4	562181,98	1410813,49
5	562177,95	1410814,49
6	562173,61	1410815,26
7	562170,61	1410815,13
8	562168,59	1410814,96
9	562165,80	1410813,78
10	562128,46	1410860,27
11	562113,13	1410897,22
12	562090,04	1410887,63
13	562077,98	1410916,70
14	562033,19	1410897,24
15	562090,20	1410762,19
16	562091,59	1410731,31
17	562093,13	1410725,37
18	562150,57	1410720,38
19	562161,15	1410730,61
20	562158,91	1410732,93
21	562177,52	1410752,18
22	562185,58	1410754,24
23	562193,86	1410762,25
24	562213,03	1410782,95
25	562222,89	1410794,83
1	562225,62	1410797,44

В границах разрабатываемого проекта межевания территории объекты

						20/18-ПМТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		4

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.

В результате планировки территории в границах двух смежных элементов планировочной структуры: в части квартала № 13 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» Северного городского планировочного района и в части квартала № 1 планировочного подрайона 1.2.3. Микрорайон смешенной жилой застройки – «Вилюйский» Центрального городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, сформировано шесть вновь образуемых земельных участков с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6 (приложение 2.1).

Земельный участок с условным номером :ЗУ2 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010117:11464, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена (:Т/п1).

Земельный участок с условным номером :ЗУ3 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010117:11465, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена (:Т/п2).

Земельные участки с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6 образованы из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

На земельных участках с условными номерами :ЗУ2 и :ЗУ6 было проведено картометрическое обследование с использованием листов топографической съемки Ж-9-в-14, Ж-10-а-2 масштаба 1:500. Чертеж земельного участка с вычислением уклона приведен в Приложении 2.2. По результату обследования сделано заключение, что земельные участки с условными номерами :ЗУ2 и :ЗУ6, имеют уклон равный 23,0 % (двадцать три процентов), что дает право на увеличение площади земельных участков на 25 процентов (пункт 2 части 6 статьи 14 «Правил землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа»).

Согласно «Правилам землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа» проектируемые участки расположены в территориальных зонах Ж2 (зона застройки индивидуальными жилыми домами) и Ж4 (зона смешанной жилой застройки). Часть земель общего пользования попадает в территориальную зону Ц3 (зона общественно-делового центра федерального, регионального и местного значения).

На земельных участках с условными номерами :ЗУ4 и :ЗУ5 расположены многоквартирные жилые дома, введенные в эксплуатацию до утверждения «Правил землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа». Согласно пункту 3 части 14 статьи 14 «Правил землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа» для данных участков устанавливаются виды разрешенного использования, предельные (минимальные

						20/18-ПМТ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

и/или максимальные) размеры и предельные параметры предусмотренные зоной Ж5 (зона застройки многоэтажными 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 также виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства территориальных зон Ж2 и Ж4 показаны в таблице 2.

Таблица 2

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

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***** 1500*****	200	1500000	1	3	3	30/60
Ж4	160	25000	200	150000	1	9	3-5**	20/60
Ж5	500	25000	200	100000	5	16** **	5	40/70
Ц3	500	25000	200	100000	1	9*** *	5***	30/70

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

Таблица 3

**Перечень и сведения о площади существующих земельных участков
Номер кадастрового квартала 41:01:0010117**

№ п/п	№ земельного участка	целевое назначение земельного участка	адрес объекта	площадь, кв. м
1	:895	для размещения домов индивидуальной жилой застройки	Камчатский край, г.Петропавловск-Камчатский, ул. Ушакова, д. 2 а	1446

2	:1159	для строительства индивидуального жилого дома	Камчатский край, г.Петропавловск-Камчатский, ул. Осипенко, д. 5	1000
3	:10861	Земельные участки 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)	Камчатский край, г.Петропавловск-Камчатский, ул. Осипенко	84
4	:11094		Камчатский край, г.Петропавловск-Камчатский	8925
5	:11398	для размещения домов индивидуальной жилой застройки	Камчатский край, г.Петропавловск-Камчатский, ул. Осипенко	996

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

В границах данного проекта межевания существуют стоящие на государственном кадастровом учете Охранные зоны:

- охранный зона инженерных коммуникаций с кадастровым номером 41:01-6.71;
- охранный зона инженерных коммуникаций с кадастровым номером 41:01-6.41.

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

Инженерные изыскания, необходимые для подготовки данной документации по планировке территории, представлены в техническом отчете по инженерным изысканиям на объект «Территория в границах двух смежных элементов планировочной структуры: в части квартала № 13 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» Северного городского планировочного района и в части квартала № 1 планировочного подрайона 1.2.3. Микрорайон смешенной жилой застройки – «Вилуйский» Центрального городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе» № 20-И от 22.01.2018 г.

Координаты характерных точек границы образуемых земельных участков определены в системе, принятой для ведения государственного кадастрового учета, МСК-41 и приведены в таблице 4.

						20/18-ПМТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		7

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

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 / Координаты характерных точек границ образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка		:ЗУ1	
Территориальная зона		Ж4 – зона смешанной жилой застройки	
Функциональная зона		Жилая зона	
Вид разрешенного использования		Земельные участки отдельно стоящих многоквартирных и двухквартирных домов	
Способ образования земельного участка		Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена	
Площадь земельного участка		1000 кв.м	
Обозначение характерных точек границ		Координаты	
		Х	У
1		2	3
4		562213,03	1410782,95
3		562222,89	1410794,83
н1		562203,72	1410805,22
н2		562183,65	1410783,12
н3		562173,44	1410771,34
н4		562184,49	1410762,87
5		562193,80	1410762,19
4		562213,03	1410782,95

Условный номер земельного участка		:ЗУ2	
Вид разрешенного использования		Земельные участки отдельно стоящих многоквартирных и двухквартирных домов	
Территориальная зона		Ж2 – зона застройки индивидуальными жилыми домами	

Функциональная зона		Жилая зона	
Способ образования земельного участка		Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010117:11464 и земель, государственная собственность на которые не разграничена (:Т/п1)	
Площадь земельного участка		1121 кв.м	
Обозначение характерных точек границ	Координаты		
	Х	У	
1	2	3	
н5	562147,14	1410809,69	
7	562128,22	1410830,12	
8	562106,59	1410814,77	
6	562109,50	1410808,39	
н14	562096,18	1410799,67	
н8	562115,21	1410784,89	
н7	562118,99	1410787,56	
н6	562123,88	1410791,35	
н5	562147,14	1410809,69	

Условный номер земельного участка		:ЗУЗ	
Вид разрешенного использования		Земельные участки отдельно стоящих многоквартирных и двухквартирных домов	
Территориальная зона		Ж2 – зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Функциональная зона		Жилая зона	
Способ образования земельного участка		Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010117:11465 и земель, государственная собственность на которые не разграничена (:Т/п2)	
Площадь земельного участка		823 кв.м	
Обозначение характерных точек границ	Координаты		
	Х	У	

1	2	3
н9	562138,29	1410835,81
н22	562127,04	1410853,69
4	562117,77	1410850,25
н10	562108,45	1410843,93
5	562096,88	1410836,08
8	562106,59	1410814,77
7	562128,22	1410830,12
н9	562138,29	1410835,81

Условный номер земельного участка		<u>:ЗУ4</u>	
Территориальная зона		Ж2 – зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Функциональная зона		Жилая зона	
Вид разрешенного использования		Земельный участок многоквартирных жилых домов	
Способ образования земельного участка		Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена	
Площадь земельного участка		1617 кв.м	
Обозначение характерных точек границ		Координаты	
		Х	У
		1	2
		6	3
		6	2
		8	562109,50
		8	1410808,39
		5	562106,59
		5	1410814,77
		н10	562096,88
		н10	1410836,08
		2	562108,45
		2	1410843,93
		н11	562105,37
		н11	1410850,69
		н12	562103,20
		н12	1410855,93
		н13	562063,77
		н13	1410837,57
		2	562069,06
		2	1410824,41
		н19	562070,25
		н19	1410824,59
		н20	562071,53
		н20	1410818,28
		н21	562078,35
		н21	1410801,33
		н14	562082,81
		н14	1410795,90
		6	562096,18
		6	1410799,67
		6	562109,50
		6	1410808,39

Условный номер земельного участка	<u>:ЗУ5</u>
--	--------------------

						20/18-ПМТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		10

Территориальная зона	Ж2 – зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Функциональная зона	Жилая зона	
Вид разрешенного использования	Земельный участок многоквартирных жилых домов	
Способ образования земельного участка	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена	
Площадь земельного участка	1824 кв.м	
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
н11	562103,20	1410855,93
1	562090,04	1410887,63
н15	562087,51	1410893,73
н16	562044,89	1410874,61
н12	562062,56	1410837,01
н11	562103,20	1410855,93

Условный номер земельного участка	:3У6	
Территориальная зона	Ж2 – зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Функциональная зона	Жилая зона	
Вид разрешенного использования	Земельные участки отдельно стоящих многоквартирных и двухквартирных домов	
Способ образования земельного участка	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена	
Площадь земельного участка	1143 кв.м	
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
н15	562087,51	1410893,73
н17	562077,98	1410916,70

1	562071,42	1410913,85
4	562042,44	1410901,26
н18	562035,80	1410898,37
н16	562046,39	1410875,33
н15	562087,51	1410893,73

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. Осипенко.

- Согласно письму от Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа № 010801/5363/18 от 13.08.2018.

Координаты красных линий, предусмотренные в данном проекте межевания приведены в таблице 5.

Таблица 5

Координаты красных линий в границах территории в границах двух смежных элементов планировочной структуры: в части квартала № 13 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» Северного городского планировочного района и в части квартала № 1 планировочного подрайона 1.2.3. Микрорайон смешенной жилой застройки – «Вилуйский» Центрального городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе

№	X (м)	Y (м)
1	562164,39	1410733,75
2	562154,26	1410737,74
3	562151,45	1410737,86
4	562137,51	1410752,56
5	562089,39	1410787,89
6	562082,81	1410795,90
7	562078,35	1410801,33
8	562063,77	1410837,57
9	562035,80	1410898,37
10	562091,17	1410740,55
11	562137,06	1410738,50
12	562130,87	1410745,03
13	562082,46	1410780,57

						20/18-ПМТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		12

1.5 Заключение

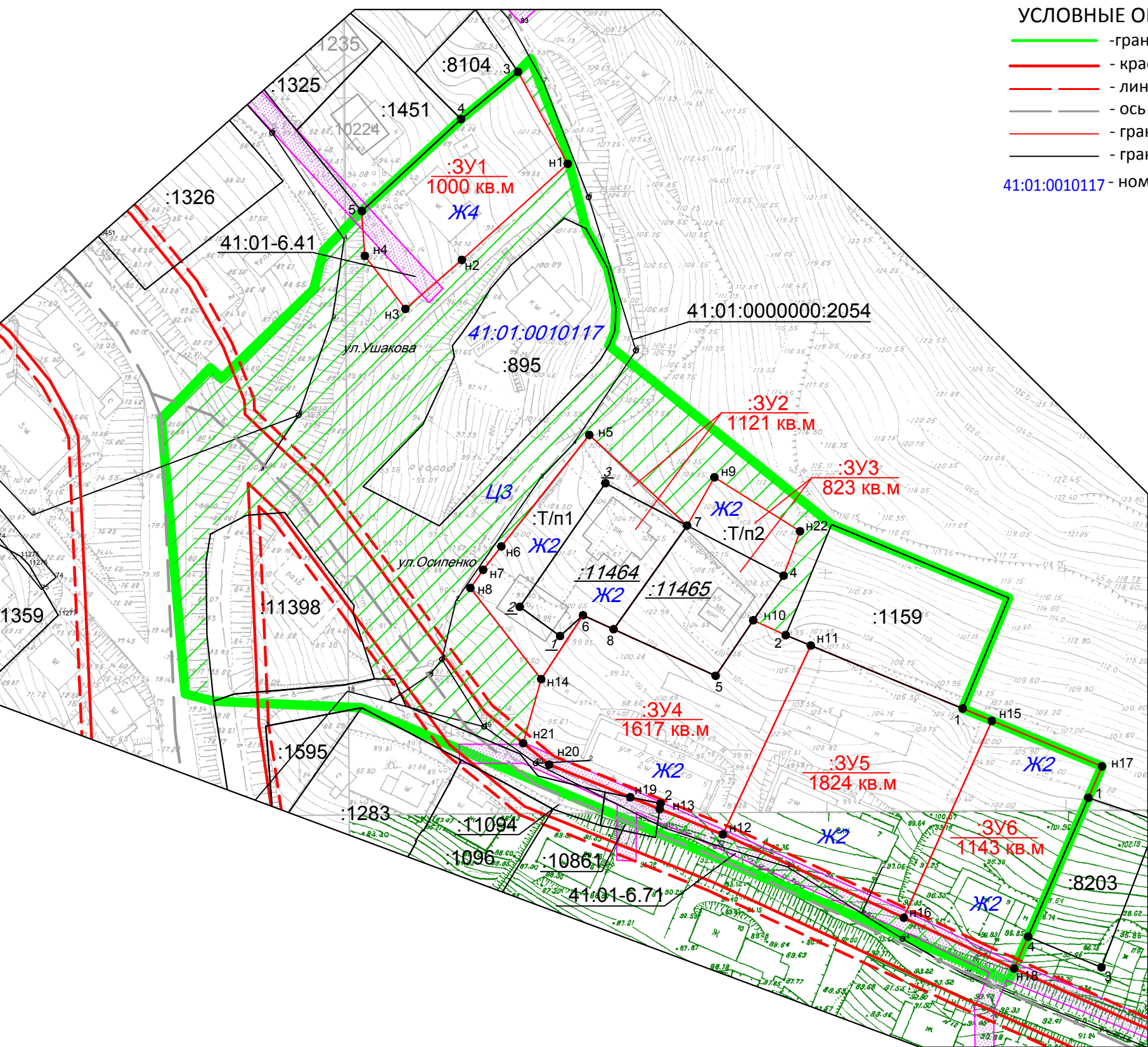
В результате планировки территории в границах двух смежных элементов планировочной структуры: в части квартала № 13 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» Северного городского планировочного района и в части квартала № 1 планировочного подрайона 1.2.3. Микрорайон смешенной жилой застройки – «Виллюйский» Центрального городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, выделено шесть вновь образуемых земельных участков с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6 (приложение 2.1). Перечень, координаты, сведения о площади и виде разрешенного использования вновь образуемых земельных участков и возможные способы их образования приведены в таблице 4.

В границах данного проекта межевания предусмотрены красные линии, координаты которых приведены в таблице 5.

						20/18-ПМТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		13

ГРАФИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ

						20/18-ПМТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		14



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - граница проекта межевания территории
- - красные линии
- - - - линии отступа от красных линий
- - ось дороги
- - граница образуемого земельного участка
- - граница существующего земельного участка

41:01:0010117 - номер кадастрового квартала

- Ж2 - территориальная зона
- :895 - кадастровый номер существующего земельного участка (здания, сооружения, охранной зоны)
- :11464 - условное обозначение уничтожаемого земельного участка
- :3У1 - условное обозначение образуемого земельного участка
- охранные зоны
- земли общего пользования

						20/18-ПМТ Приложение 2.1			
						часть квартала № 13 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район - «Сероглазка» Северного городского планировочного района и часть квартала № 1 планировочного подрайона 1.2.3. Микрорайон смешенной жилой застройки - "Вилейский" Центрального городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе			
изм.	Нуч.	лист	Ндок.	подпись	дата	Чертеж межевания территории	Лист	Листов	
кадастровый инженер		Валяева А.И.					1	1	
геодезист		Герасимов П.В.							
директор		Яковлев И.Г.				Масштаб 1:1000	ООО"Топографическое бюро"		