

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

Экз. № 1

**БЕЛОУСОВ ГЕОРГИЙ ГЕННАДЬЕВИЧ**

**Проект  
планировки территории и  
проект межевания  
территории**

**части квартала № 5 планировочного подрайона 3.2.3. Жилой район - «Совхозные поля» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе**

*Шифр: ППТ/ПМТ - 311/18*

**ТОМ 3**

**Основная часть проекта**

**межевания территории**

**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 от 26.02.2018 № 311 «О принятии решения о подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории части квартала № 5 планировочного подрайона 3.2.3. Жилой район - «Совхозные поля» 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.

					ППТ/ПМТ- 311/18	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		2

## 1.2. Сведения об использованных материалах

При разработке проекта межевания территории использовалась следующая нормативно – правовая документация:

1. Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ Градостроительный Кодекс Российской Федерации;

2. Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ 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 25.12.2019 г. № 218-нд «О внесении изменений в генеральный план Петропавловск-Камчатского городского округа, утвержденным Решением городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 23.12.2009 № 697-р»;

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»;

					ППТ/ПМТ- 311/18	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

8. Муниципальная долгосрочная целевая программа "Развитие застроенных и освоение новых территорий Петропавловск-Камчатского городского округа в целях строительства в 2013-2020 годах";

9. Топографический план масштаба 1:500 (номенклатуры: К-7-в-9, К-7-в-10, К-7-в-13, К-7-в-14, К-8-а-2).

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.

					ППТ/ПМТ- 311/18	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

### 1.3. Современное состояние территории проектирования

Территория, в отношении которой подготовлен данный проект межевания территории, расположена в части квартала № 5 планировочного подрайона 3.2.3. Жилого района «Совхозные поля» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, в границах кадастрового квартала 41:01:0010119. Площадь территории в границах проекта межевания составляет – 59653 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**

X	Y
564047.01	1413901.74
564157.19	1413858.11
564311.15	1413798.11
564350.11	1413782.91
564444.60	1413746.06
564450.62	1413743.71
564452.80	1413725.18
564453.33	1413720.69
564441.50	1413702.87
564439.71	1413691.09
564433.69	1413688.13
564429.69	1413688.66
564430.25	1413669.66
564424.95	1413654.16
564402.08	1413653.00
564369.48	1413674.89
564361.97	1413678.28
564334.00	1413687.91
564280.75	1413689.66
564227.51	1413691.41
564175.05	1413689.03
564161.07	1413685.06
564150.68	1413683.79
564149.26	1413690.33
564147.91	1413693.04
564162.07	1413701.09
564153.87	1413717.33
564182.73	1413732.00
564177.25	1413745.96
564138.88	1413727.50
564111.76	1413776.26

564116.05	1413786.86
564126.45	1413799.48
564124.11	1413803.31
564146.78	1413818.17
564135.09	1413835.99
564125.20	1413829.50
564117.54	1413839.79
564105.41	1413831.85
564106.22	1413824.11
564104.50	1413820.84
564102.50	1413817.06
564078.20	1413802.54
564061.83	1413789.43
564035.45	1413769.69
564017.20	1413758.96
564007.76	1413756.07
564000.18	1413746.16
563980.43	1413766.49
563975.04	1413772.05
563972.41	1413774.75
563969.38	1413777.88
563981.48	1413783.49
563987.15	1413775.25
564004.91	1413787.47
563992.07	1413806.13
563981.28	1413798.86
563959.00	1413814.17
563971.75	1413833.76
563949.54	1413848.92
563965.36	1413870.79
563966.71	1413880.33
563957.45	1413888.09
563951.98	1413888.83
563938.07	1413879.89
563925.94	1413865.02
563912.64	1413842.84
563909.61	1413846.00
563948.62	1413905.06
563927.46	1413920.25
563934.69	1413933.77
563936.02	1413937.10
563935.43	1413937.34
563936.73	1413940.59
563937.35	1413940.34
563938.70	1413943.66
563959.55	1413971.67
563966.99	1413967.61
563974.89	1413977.66
563979.34	1413973.94
563977.25	1413968.54
563978.72	1413964.03
563979.99	1413956.12
563987.43	1413941.40
563993.72	1413931.81

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

ППТ/ПМТ- 311/18

Лист

6

<b>564003.01</b>	<b>1413922.80</b>
<b>564015.34</b>	<b>1413915.78</b>
<b>564047.01</b>	<b>1413901.74</b>

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

#### **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» проектируемая территория расположена в территориальных зонах:

- Ж 5 (зона застройки многоэтажными жилыми домами);

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства территориальной зоны указаны в таблице 2:

Таблица 2

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 проекте межевания территории части квартала № 5 планировочного подрайона 3.2.3. Жилого района «Совхозные поля» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, сформировано пять вновь образуемых земельных участков.

В том числе, проектом предусмотрен раздел земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010119:503 с целью выделения земельных участков под разные объекты капитального строительства. В результате раздела образуются земельные участки с условными номерами :ЗУ2 и :ЗУ3.

Необходимость раздела земельного участка заключается в том, что согласно сложившейся градостроительной ситуации, на земельном участке с кадастровым номером 41:01:0010119:503 расположены два объекта капитального строительства: многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Кирдищева д.4 и административное здание по адресу: ул. Кирдищева д.4а.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, многоквартирному жилому дому, общей площадью 2625 кв.м., по адресу: ул. Кирдищева д.4 присвоен кадастровый номер 41:01:0010119:15205. Указанный многоквартирный дом состоит из трех секций.

Сведения о четвертой секции, пристроенной к указанному многоквартирному дому, также внесены в Единый государственный реестр недвижимости как об отдельном объекте капитального строительства с кадастровым номером 41:01:0010119:682, тип: здание (нежилое, административное), с адресом: ул. Кирдищева д. 4а.

Пристроенное административное здание площадью 878,9 кв.м. не может быть признано единым объектом с многоквартирным жилым домом по адресу: ул. Кирдищева д.4

Учитывая изложенное, следует сделать вывод, что объект капитального строительства по адресу: ул. Кирдищева д. 4а. не входит в состав общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Кирдищева д.4, соответственно, в отношении земельного участка с кадастровым номером

					ППТ/ПМТ- 311/18	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

41:01:10119:503 собственники помещений в многоквартирном доме не обладают исключительными правами.

По смыслу статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации при наличии на одном земельном участке объектов нескольких собственников, каждый из них имеет право ставить вопрос о выделе соответствующей части земельного участка в самостоятельный участок и о приобретении прав на него вне зависимости от других лиц.

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.

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

Перечень, сведения о площади и виде разрешенного использования образуемых земельных участков и возможные способы их образования приведены в таблице 3.

Таблица 3

**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 многоквартирных жилых домов	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Земли населенных пунктов	Ж5	5675
2	Земельные участки многоквартирных жилых домов	Земельный участок образуется путем раздела земельного участка с кадастровым	Земли населенных пунктов	Ж5	3099



564306.43	1413718.90
564294.15	1413720.41
564299.85	1413750.27
564308.33	1413749.80
564316.09	1413749.37
564316.26	1413753.08
564316.91	1413762.02
564318.05	1413771.29
564321.46	1413780.80
564323.22	1413781.65
564366.76	1413764.03
564361.41	1413727.92
564359.08	1413718.13
564315.09	1413722.23
Земельный участок с условным номером ЗУ3	
X	Y
564359.08	1413718.13
564355.06	1413701.20
564318.29	1413703.93
564292.38	1413707.17
564293.18	1413712.53
564305.58	1413711.00
564306.43	1413718.90
564315.09	1413722.23
564358.81	1413718.16
564359.08	1413718.13
Земельный участок с условным номером ЗУ4	
X	Y
564266.41	1413805.53
564265.71	1413786.93
564264.47	1413751.97
564299.85	1413750.27
564294.15	1413720.41
564293.18	1413712.53
564292.38	1413707.17
564289.73	1413689.36
564227.51	1413691.41
564175.05	1413689.03
564161.07	1413685.06
564150.68	1413683.79
564149.26	1413690.33

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

ППТ/ПМТ- 311/18

Лист

11

564147.91	1413693.04
564162.07	1413701.09
564153.83	1413717.31
564182.73	1413732.00
564177.25	1413745.96
564148.52	1413732.14
564155.29	1413764.14
564176.38	1413813.44
564201.12	1413831.37
564266.40	1413805.42
564266.41	1413805.53
Земельный участок с условным номером 3У5	
X	Y
564024.11	1413886.72
563995.91	1413856.35
563987.14	1413836.55
563983.38	1413815.22
563981.28	1413798.86
563992.07	1413806.13
564004.91	1413787.47
563987.15	1413775.25
563981.48	1413783.49
563969.38	1413777.88
564000.18	1413746.16
564007.76	1413756.07
564017.20	1413758.96
564035.45	1413769.69
564061.83	1413789.43
564078.20	1413802.54
564102.50	1413817.06
564106.22	1413824.11
564105.41	1413831.85
564111.47	1413835.82
564098.23	1413856.05
564024.11	1413886.72

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 городского

					ППТ/ПМТ- 311/18	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		12

значения – проспект Циолковского, и в границах красных линий улиц и дорог местного значения ул. Терешковой, ул. Кирдищева.

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

Таблица 5

**Координаты красных линий в границах проекта межевания территории части квартала № 5 планировочного подрайона 3.2.3. Жилого района «Совхозные поля» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе**

X	Y
564464.02	1413727.15
564402.81	1413750.73
564306.75	1413789.60
564214.99	1413825.59
564125.09	1413863.05
564006.08	1413912.42
563977.98	1413981.60
563977.48	1413980.12
563975.07	1413969.58
563976.13	1413956.24
563980.92	1413937.64
563987.90	1413927.01
563998.47	1413916.76
564006.08	1413912.42
564447.71	1413750.92
564408.31	1413764.68
564312.30	1413803.53
564220.61	1413839.50
564130.80	1413876.92
564027.91	1413918.41
564028.10	1413918.32
564018.72	1413922.48
564007.55	1413928.85
563999.53	1413936.62
563993.93	1413945.16
563990.16	1413960.60
563989.67	1413969.99
563991.55	1413977.34

