



АДМИНИСТРАЦИЯ
ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ _____

Об утверждении проекта межевания территории части квартала № 1 планировочного подрайона 1.1.2. Деловое ядро центра городского планировочного района и части планировочного подрайона 1.4.2 ПСРМЗ Центрального городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе

В соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом протокола публичных слушаний по рассмотрению проекта межевания территории от 04.08.2023, заключения о результатах публичных слушаний от 10.08.2023

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект межевания территории части квартала № 1 планировочного подрайона 1.1.2. Деловое ядро центра городского планировочного района и части планировочного подрайона 1.4.2 ПСРМЗ Центрального городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, согласно приложению.

2. Управлению делами администрации Петропавловск-Камчатского городского округа в течение семи дней со дня принятия настоящего постановления опубликовать его в газете «Град Петра и Павла» и разместить на официальном сайте администрации Петропавловск-Камчатского городского округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее постановление вступает в силу после дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на руководителя Управления архитектуры и градостроительства администрации Петропавловск-Камчатского городского округа.

Глава
Петропавловск-Камчатского
городского округа

К.В. Брызгин

Приложение
к постановлению администрации
Петропавловск-Камчатского
городского округа

№ _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

части квартала № 1 планировочного подрайона 1.1.2. Деловое ядро
центра городского планировочного района и части планировочного
подрайона 1.4.2 ПСРМЗ Центрального городского планировочного
района в Петропавловск-Камчатском городском округе

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**части квартала № 1 планировочного подрайона 1.1.2.
Деловое ядро центра городского планировочного района и
части планировочного подрайона 1.4.2 ПСРМЗ
Центрального городского планировочного района в
Петропавловск-Камчатском городском округе**

Экз. №

Шифр: 01/09/04/19/22-ПМТ

Директор ООО «Топографическое бюро»



И.Г.Яковлев

г. Петропавловск-Камчатский

2022 год

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1 Основание для подготовки проекта межевания территории

Основанием для производства работ на объекте «Проект межевания территории части квартала № 1 планировочного подрайона 1.1.2. Деловое ядро центра городского планировочного района и части планировочного подрайона 1.4.2 ПСРМЗ Центрального городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе», послужил Договор № 01/09/04/19 от 09.04.2019 г. с ООО «Топографическое бюро» и Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575.

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 № 190 ФЗ;
 - Земельный Кодекс Российской Федерации;
 - Решение Городской Думы ПКГО от 23.03.2018 № 40-нд «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Петропавловск-Камчатского городского округа»;
 - Решение Городской Думы ПКГО Камчатского края от 03.04.2023 № 46-нд «О внесении изменений в генеральный план ПКГО, утвержденный Решением городской Думы ПКГО от 23.12.2009 № 697-р»;
 - Решение Городской Думы ПКГО от 12.10.2010 № 294-нд «О правилах землепользования и застройки ПКГО»;
 - Постановление Правительства РФ от 31 марта 2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N 20»;
 - Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

									Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата			01/09/04/19/22-ПМТ	3

1.3 Характеристика территории

Территория, в отношении которой подготовлен проект межевания расположена в центральной части г. Петропавловска-Камчатского, в районе улицы Озерновская коса. Площадь территории в границах проекта межевания – 0.087 га. Координаты территории, в отношении которой подготовлен Проект межевания приведены в таблице 1.

Таблица 1

Координаты характерных точек границ территории

X (м)	Y (м)
561490,00	1411228,45
561486,79	1411236,59
561480,82	1411236,41
561480,17	1411237,47
561493,12	1411256,54
561480,11	1411262,84
561478,46	1411263,64
561474,73	1411257,55
561460,01	1411234,56
561460,01	1411234,56
561460,43	1411223,94
561460,40	1411216,54
561466,43	1411219,29
561471,97	1411217,77
561472,86	1411216,21
561478,41	1411219,17
561476,73	1411223,55
561482,66	1411226,70
561484,93	1411227,30
561490,00	1411228,45

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.

Категория земель формируемых земельных участков – земли населенных пунктов.

В соответствии с Решением Городской Думы ПКГО от 12.10.2010 № 294-нд «О правилах землепользования и застройки ПКГО», территория, в отношении которой подготовлен проект межевания, расположена в территориальной зоне К1 – зоне размещения складских объектов, объектов оптово-розничной

									Лист
									4
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата				

01/09/04/19/22-ПМТ

торговли и материально-технического снабжения, в которой 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 К1 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 м	максимум м	минимум м	максимум м				
К1	-	-	300	60000	1	5	5	20/60

Территориальная зона К1 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства для размещения объектов складирования и распределения товаров, иных объектов коммунального назначения. В данную зону включены склады, базы, автостоянки, магазины и объекты обслуживания.

Земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010121:2021 с видом разрешенного использования - для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, находится в частной собственности. На данном земельном участке расположен объект капитального строительства «Здание помещение для кладовщиков ГСМ и склад».

Для объектов, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 41:01:0010121:2021, груз доставляется топливозаправочными и крупнотоннажными автомобилями. Однако, для разгрузки груза, подъезда и разворота топливозаправочных и крупнотоннажных автомобилей требуется парковка, разворотная площадка и подъездные пути.

Земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010121:2021 использовать по назначению не представляется возможным, так как его площади недостаточно для обслуживания и эксплуатации объектов капитального строительства, в связи с недостаточностью парковочных мест, отсутствием разворотной площадки и подъездных путей. Ситуация хорошо видна на аэрофотосъемке (приложение 2.2).

								Лист
								5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	<i>01/09/04/19/22-ПМТ</i>		

Земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010121:84 с видом разрешенного использования - для эксплуатации строений № 1, № 5, находится в государственной собственности.

Земельные участки с кадастровыми номерами 41:01:0010121:2021 и 41:01:0010121:84 являются смежными. Местоположение земельных участков определено с учетом существующего землепользования территории и сведения о границах внесены ранее в государственный кадастр недвижимости.

Смежные и южные границы земельных участков с кадастровыми номерами 41:01:0010121:2021 и 41:01:0010121:84, являются изломанными. А также, с южной стороны данных участков вклинена неразграниченная территория :Т/п1, площадью 55 кв. м. Ситуация хорошо видна на аэрофотосъемке (приложение 2.2).

Согласно современному толковому словарю русского языка Ефремовой Т.Ф., что-либо вклиненное (вставленное) между чем либо, обозначает понятие «вклинивание». В связи с тем, что определение понятий «вклинивание», «вкрапливание», «изломанность границ», «чересполосица» не раскрывается в действующем законодательстве, исходим из определения данное толковым словарем.

Пунктом 6 статьи 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации предусмотрено, что образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами из этого следует, что вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица являются недостатками, препятствующими рациональному использованию земель.

В соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) одной из форм образования земельных участков является их перераспределение, в результате которого образуются новые земельные участки.

В статье 39.28 ЗК РФ установлены случаи и основания перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности. Подобное перераспределение допускается в следующих случаях:

- перераспределение таких земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории;

- перераспределение таких 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

									Лист
									6
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата				

01/09/04/19/22-ПМТ

участков.

На основании вышеизложенного в проекте межевания территории части квартала № 1 планировочного подрайона 1.1.2. Деловое ядро центра городского планировочного района и части планировочного подрайона 1.4.2 ПСРМЗ Центрального городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, сформировано три вновь образуемых земельных участка с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3 (приложение 2.1).

Земельные участки с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2 образуются путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 41:01:0010121:2021 и 41:01:0010121:84 в соответствии со статьей 39.28 ЗК РФ, которая предусматривает перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности для:

- исключения изломанности границ, выравнивая смежные границы между земельными участками с кадастровыми номерами 41:01:0010121:2021 и 41:01:0010121:84 (подпункт 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельный Кодекс Российской Федерации);

- приведения площади земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010121:2021 в соответствии с действующими нормативами;

- обеспечения безопасности дорожного движения на прилегающей территории;

- обеспечения парковочными местами;

- обеспечения разворотной площадкой и подъездными путями.

Для земельного участка с условным номером :ЗУ3 предусмотрена этапность образования:

1 этап – образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 41:01:0010121:2021 и 41:01:0010121:84;

2 этап - образование земельного участка с условным номером :ЗУ3 путем перераспределения земельного участка с условным номером :ЗУ1 (после постановки его на государственный кадастровый учет) и земель государственная собственность на которые не разграничена (:Т/п1) в соответствии со статьей 39.28 ЗК РФ, которая предусматривает перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, с целью:

- исключения изломанности границ, выравнивая южные границы земельных участков с кадастровыми номерами 41:01:0010121:2021 и 41:01:0010121:84;

- устранения вклинивания неразграниченная территория :Т/п1 (площадью 55 кв. м.) между земельными участками с кадастровыми номерами 41:01:0010121:2021 и 41:01:0010121:84, согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельный Кодекс Российской Федерации.

На земельном участке с кадастровым номером 41:01:0010121:2021, находящегося в частной собственности, расположен объект капитального

									Лист
									7
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата				

01/09/04/19/22-ПМТ

Камчатском городском округе, осуществление какого-либо капитального строительства, в его границах не предполагается.

На основании изложенного считаем, что имеющихся результатов ранее проведенных инженерных изысканий на земельном участке с кадастровым номером 41:01:0010121:2021 достаточно для разработки проекта межевания территории части квартала № 1 планировочного подрайона 1.1.2. Деловое ядро центра городского планировочного района и части планировочного подрайона 1.4.2 ПСРМЗ Центрального городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе.

В 2022 г. ООО «Топографическим бюро» была произведена аэрофотосъемка территории, в отношении которой подготовлен ПМТ. Снимок был трансформирован и привязан к Государственной геодезической сети (приложение 2.2). Выполнение дополнительных инженерных изысканий, необходимых для подготовки данной документации по планировке территории, не потребовалось.

Материалы по обоснованию отражены в приложении 2.2.

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

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

Координаты характерных точек границы образуемых земельных участков определены в системе, принятой для ведения государственного кадастрового учета, МСК-41 и приведены в таблице 3.

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 образуемого земельного участка и возможные способы его образования приведены в таблице 3.

Таблица 3

Перечень, сведения о площади и виде разрешенного использования образуемого земельного участка, в том числе возможные способы его образования / Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка

Условный номер земельного участка:	<u>:3У1</u>
Вид разрешенного использования (от исходного земельного участка)	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок

								01/09/04/19/22-ПМТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата				9

Территориальная зона:	К1 – зона размещения складских объектов, объектов оптово-розничной торговли и материально-технического снабжения
Функциональная зона	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры
Способ образования земельного участка:	Земельный участок образуется путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 41:01:0010121:2021 и 41:01:0010121:84 (:84/п1)
Площадь земельного участка:	387 кв. м
Координаты	
Х	У
561490,00	1411228,45
561486,79	1411236,59
561480,82	1411236,41
561480,17	1411237,47
561483,69	1411242,66
561473,47	1411236,99
561460,01	1411234,56
561470,60	1411227,43
561460,43	1411223,94
561460,40	1411216,54
561466,43	1411219,29
561471,97	1411217,77
561472,86	1411216,21
561478,41	1411219,17
561476,73	1411223,55
561482,66	1411226,70
561484,93	1411227,30
561490,00	1411228,45

Условный номер земельного участка:	<u>:3У2</u>
Установленный вид разрешенного использования	для эксплуатации строений № 1, № 5
Устанавливаемый вид разрешенного использования	административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; склады
Территориальная зона:	К1 – зона размещения складских объектов, объектов оптово-розничной торговли и материально-технического снабжения
Функциональная зона	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

								Лист
								10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	П о д п .	Дата	01/09/04/19/22-ПМТ		

Способ образования земельного участка:	Земельный участок образуется в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 41:01:0010121:2021 и 41:01:0010121:84 (:84/п2)
Площадь земельного участка:	429 кв. м
Координаты	
X	Y
561483,69	1411242,66
561493,12	1411256,54
561480,11	1411262,84
561478,46	1411263,64
561474,73	1411257,55
561460,01	1411234,56
561473,47	1411236,99
561483,69	1411242,66

Условный номер земельного участка:	<u>:ЗУЗ</u>
Вид разрешенного использования (от исходного земельного участка)	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
Территориальная зона:	К1 – зона размещения складских объектов, объектов оптово-розничной торговли и материально-технического снабжения
Функциональная зона	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры
Способ образования земельного участка:	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с условным номером :ЗУ1 (после постановки его на государственный кадастровый учет) и земель государственная собственность на которые не разграничена (:Т/п1)
Площадь земельного участка:	442 кв. м
Координаты	
X	Y
561490,00	1411228,45
561486,79	1411236,59
561480,82	1411236,41
561480,17	1411237,47
561483,69	1411242,66
561473,47	1411236,99
561460,01	1411234,56
561460,43	1411223,94
561460,40	1411216,54

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	П о д п .	Дата

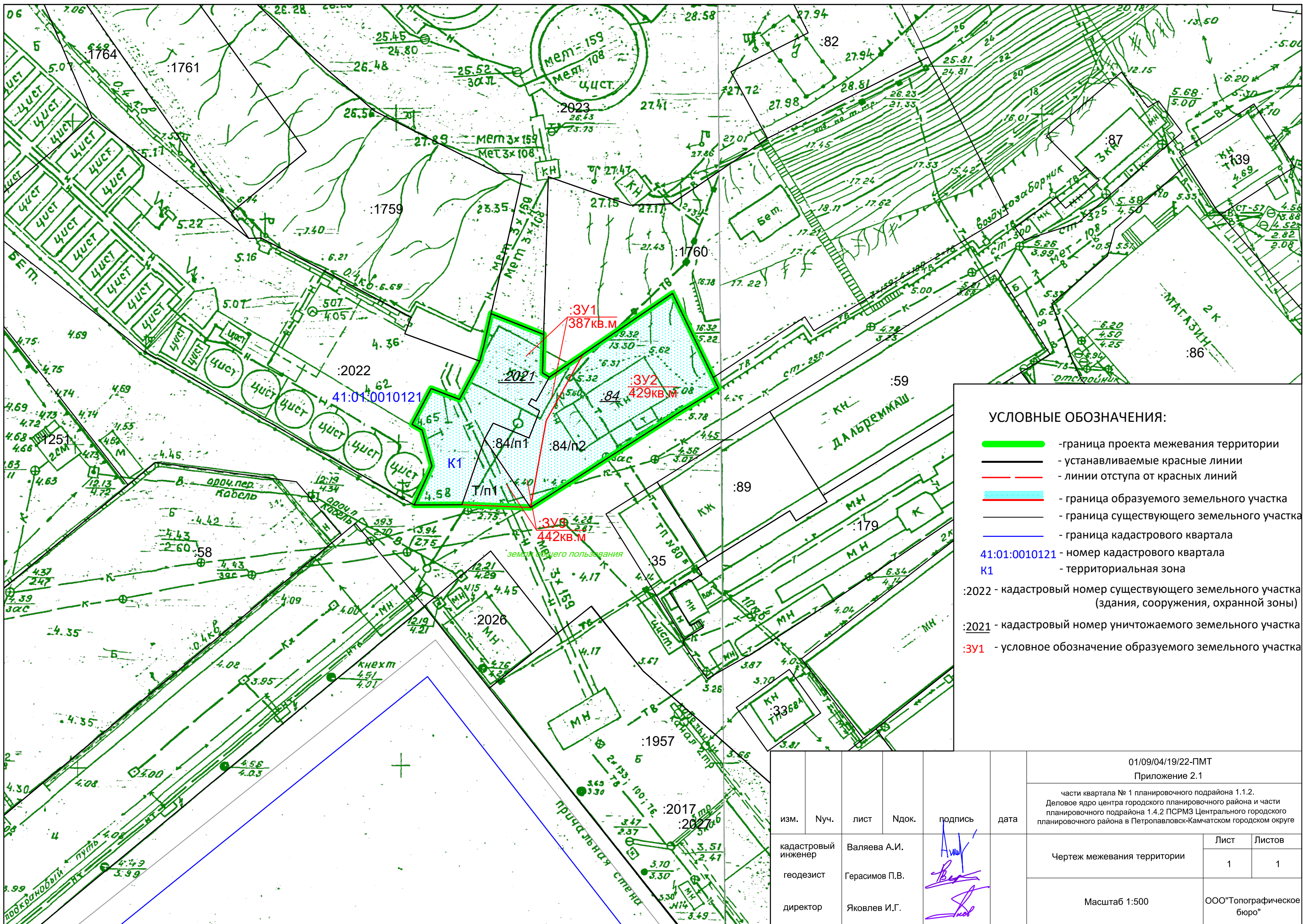
01/09/04/19/22-ПМТ

Лист

11

ГРАФИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ

									Лист
									13
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата	01/09/04/19/22-ПМТ			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - граница проекта межевания территории
- - устанавливаемые красные линии
- - - - линии отступа от красных линий
- граница образуемого земельного участка
- граница существующего земельного участка
- - граница кадастрового квартала
- 41:01:0010121 - номер кадастрового квартала
- K1 - территориальная зона

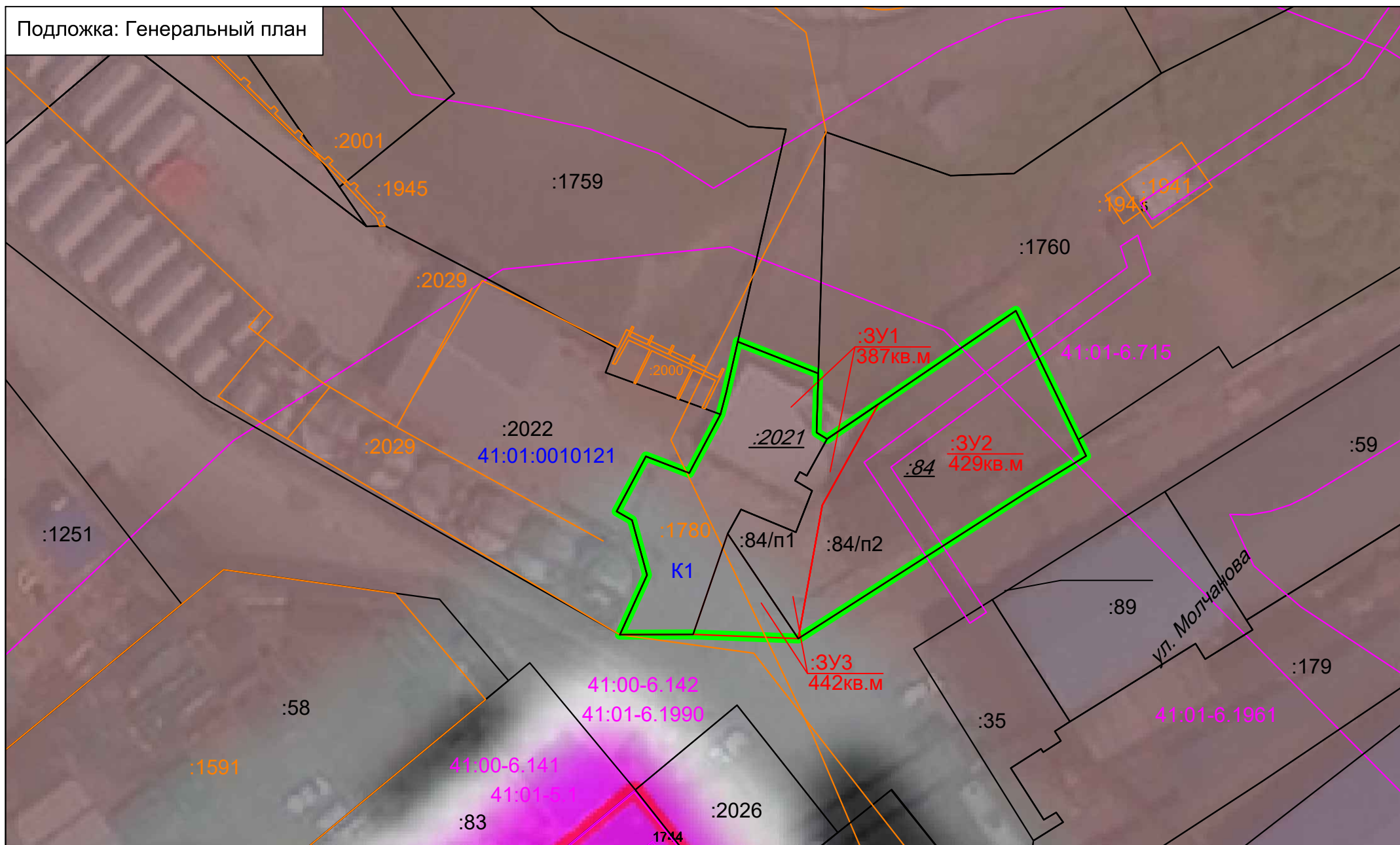
:2022 - кадастровый номер существующего земельного участка (здания, сооружения, охранной зоны)

:2021 - кадастровый номер уничтожаемого земельного участка

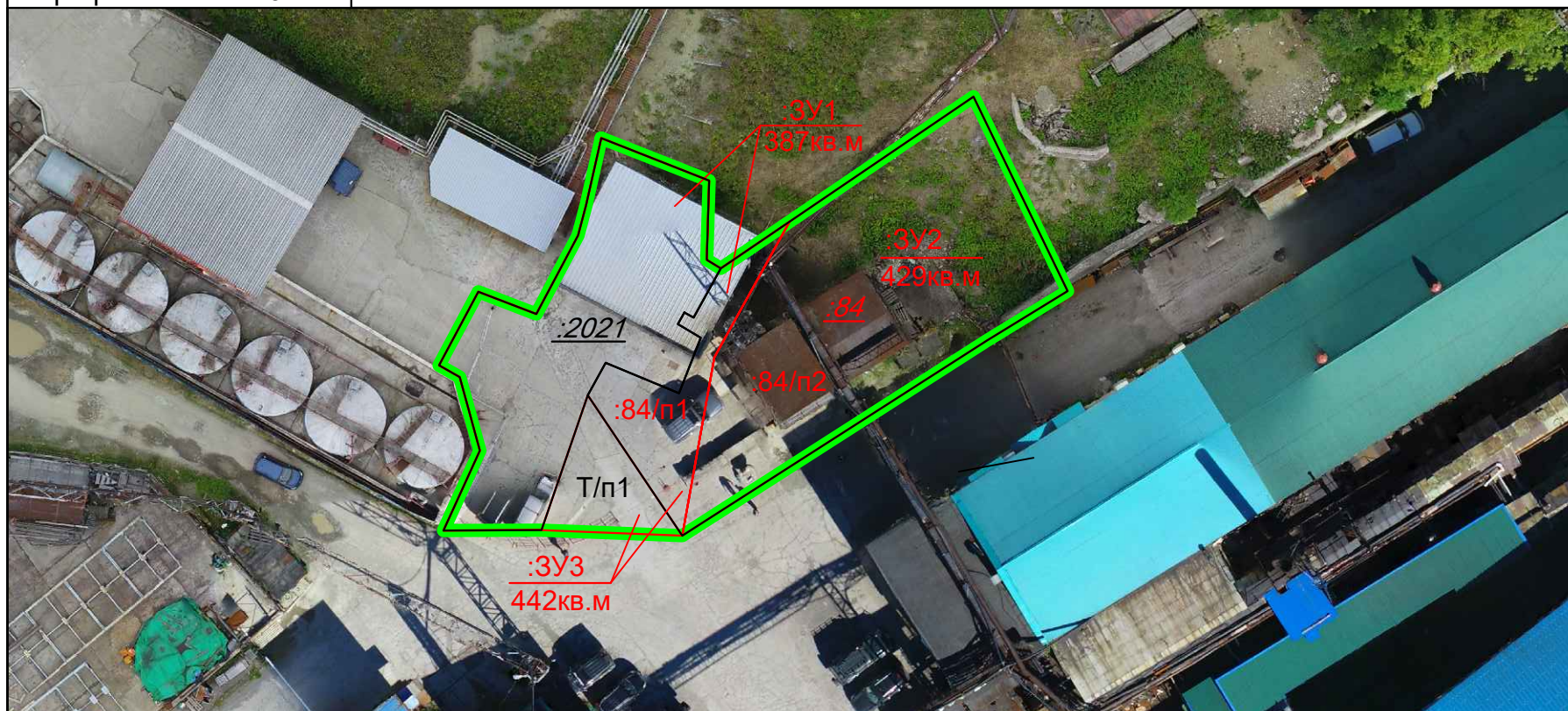
:ЗУ1 - условное обозначение образуемого земельного участка

						01/09/04/19/22-ПМТ Приложение 2.1		
						части квартала № 1 планировочного подрайона 1.1.2. Деловое ядро центра городского планировочного района и части планировочного подрайона 1.4.2 ПСРМЗ 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 1:500	ООО"Топографическое бюро"	

Подложка: Генеральный план



Аэрофотосъемка 2022 г.



Подложка: Генеральный план
Схема функционального зонирования

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Сущест.	Проек.	Функциональные зоны
		земельная зона
		зона застройки многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансарды)
		зона смешанной и общественно-деловой застройки
		общественно-деловая зона
		зона комплексной общественной застройки
		промышленная зона, зона складской и транзитной застройки
		зона инженерной инфраструктуры
		зона транспортной инфраструктуры
		зона озеленения или озеленяемая муниципальными территориями
		зона сельскохозяйственного назначения
		зона реформированного назначения

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница проекта межевания территории
- устанавливаемые красные линии
- линии отступа от красных линий
- граница образуемого земельного участка
- граница существующего земельного участка
- граница здания, сооружения
- граница зоны с особыми условиями использования территории
- граница кадастрового квартала
- 41:01:0010121 - номер кадастрового квартала
- K1 - территориальная зона
- :2022 - кадастровый номер существующего земельного участка (здания, сооружения, охранной зоны)
- :2021 - кадастровый номер уничтожаемого земельного участка
- :3У1 - условное обозначение образуемого земельного участка

						01/09/04/19/22-ПМТ Приложение 2.2		
						части квартала № 1 планировочного подрайона 1.1.2. Деловое ядро центра городского планировочного района и части планировочного подрайона 1.4.2 ПСРМЗ Центрального городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе		
изм.	Нуч.	лист	Ндок.	подпись	дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории Аэрофотосъемка 2022 г.	Лист	Листов
кадастровый инженер	Валяева А.И.						1	1
геодезист	Герасимов П.В.							
директор	Яковлев И.Г.					Масштаб 1:500	ООО "Топографическое бюро"	