

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**части квартала №6 планировочного подрайона 3.2.6.
Жилой район - "Пограничный" (в районе улицы Омская)
Северного городского планировочного района
в Петропавловск-Камчатском городском округе**

Экз. № ____

Шифр: 154/22-ПМТ

Директор ООО «Топографическое бюро»



И.Г.Яковлев

г.Петропавловск-Камчатский

2022 год

Содержание

№ №	Раздел	Стр
1	Пояснительная записка	3
1.1	Основание для подготовки проекта межевания территории	3
1.2	Сведения об используемых материалах	3
1.3	Характеристика территории	4
1.4	Перечень, сведения о площади и виде разрешенного использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	9
1.5	Красные линии	9
1.6	Заключение	10
2	Графические приложения	11
2.1	Чертеж межевания территории	
2.2	Материалы по обоснованию	

Изм. № подл.	Изм.	Кол.	Лист	Нед	Подп.	Дата		Лист
							<i>154/22-ПМТ</i>	2
Изм. №								
Подпись и дата								
Взам. инв. №								
Согласовано								

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1 Основание для подготовки проекта межевания территории

Основанием для производства работ на объекте «Проект межевания территории части квартала № 6 планировочного подрайона 3.2.6. Жилой район - "Пограничный" (в районе улицы Омская) Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе», послужил Договор № 154 от 19.04.2022 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 РФ от 29.12.2004 N 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 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 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
									3
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата				

154/22-ПМТ

1.3 Характеристика территории

Территория, в отношении которой подготовлен проект межевания расположена в центральной части г. Петропавловска-Камчатского, в районе ул. Омской. Площадь территории в границах проекта межевания – 0.14 га. Координаты территории, в отношении которой подготовлен Проект межевания приведены в таблице 1.

Таблица 1

Координаты характерных точек границ территории

X (м)	У (м)
564520,16	1409663,15
564501,31	1409716,41
564490,26	1409711,74
564480,97	1409708,28
564475,63	1409706,40
564478,23	1409696,36
564485,15	1409684,90
564488,83	1409676,22
564502,56	1409655,78
564509,73	1409658,44

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 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 К2 показаны в таблице 2.

								Лист
								4
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата	154/22-ПМТ		

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				
K2	-	-	Не устанавливаются		1	5	5	30/90

Земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010116:697, находится в частной собственности, на котором расположен объект капитального строительства – Станция технического обслуживания транспортных средств по ул. Омской, в г. Петропавловске-Камчатском.

Земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010116:697 использовать по назначению не представляется возможным, так как его площади недостаточно для обслуживания и эксплуатации объекта капитального строительства, в связи с недостаточностью парковочных мест.

Пунктом 5 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к вопросам местного значения городского округа отнесена дорожная деятельность в отношении автомобильных дорог местного значения в границах городского округа и обеспечение безопасности дорожного движения на них, включая создание и обеспечение функционирования парковок (парковочных мест), осуществление муниципального контроля за сохранностью автомобильных дорог местного значения в границах городского округа, а также осуществление иных полномочий в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким образом, чтобы обеспечить безопасность дорожного движения на прилегающей дороге к земельному участку с кадастровым номером 41:01:0010116:697, необходимо данный участок обеспечить парковочными местами.

В 17 м от земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010116:697, расположен земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010116:10835. Между данными участками расположен крутой склон, с перепадами высот до 9 м. Между крутым склоном и земельным участком с кадастровым номером 41:01:0010116:697 вклинена неразграниченная территория :Т/п1. Ситуация хорошо видна на аэрофотосъемке (приложение 2.2).

Неразграниченная территория (:Т/п1) кадастрового квартала 41:01:0010116, оказалась вклиненной между крутым склоном и земельным участком с кадастровым номером 41:01:0010116:697. Формирование данной территории

								Лист
								5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	<i>154/22-ПМТ</i>		

как самостоятельного объекта не представляется возможным в связи с рядом недостатков, препятствующим ее рациональному использованию и охране земель. А именно, данная территория является вклиненной и доступ к данной территории может осуществляться только через земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010116:697.

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.

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.

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 участков.

На основании вышеизложенного в проекте межевания территории части квартала №6 планировочного подрайона 3.2.6. Жилой район - "Пограничный" (в районе улицы Омская) Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, сформирован один вновь образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ1 (приложение 2.1), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером

								Лист
								6
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата	154/22-ПМТ		

41:01:0010116:697 с землями, государственная собственность на которые не разграничена (Т/п1), в соответствии со статьей 39.28 ЗК РФ, которая предусматривает перераспределение земель, земельных участков (находящихся в государственной или муниципальной собственности) и земельных участков, находящихся в частной собственности для:

- устранить вклинивание территории :Т/п1 между крутым склоном и земельным участком с кадастровым номером 41:01:0010116:697, согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельный Кодекс Российской Федерации;
- расширения земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010116:697, для того чтобы использовать данный земельный участок по назначению, согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельный Кодекс Российской Федерации;
- обеспечения безопасности дорожного движения;
- благоустройства прилегающей территории (Т/п1).

На земельном участке с кадастровым номером 41:01:0010116:697, находящегося в частной собственности, расположен объект капитального строительства – Станция технического обслуживания транспортных средств по ул. Омской, в г. Петропавловске-Камчатском. В соответствии со статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), при строительстве данного объекта капитального строительства, были выполнены инженерно-экологические изыскания, инженерно-геодезические изыскания и инженерно-геологические изыскания на территории земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010116:697.

В соответствии с частью 1, 2 статьи 41.2 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, при которых требуется их выполнение, установленных Правительством Российской Федерации.

Правила выполнения инженерных изысканий и виды инженерных изысканий необходимых для подготовки документации по планировке территории (далее – Правила) утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402.

Одной из основных задач выполнения инженерных изысканий, определенных пунктом 3 Правил, является определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнение их предельных параметров, а пунктом 7 Правил определено, что Задание на выполнение инженерных изысканий должно содержать описание объекта планируемого размещения капитального строительства.

В соответствии с положениями статьи 42 ГрК РФ установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства относится к целям подготовки проектов планировки территории.

ПМТ, в соответствии с положениями статьи 43 ГрК РФ, определяет местоположение границ, образуемых и изменяемых земельных участков, устанавливает границы элементов планировочной структуры, местоположение красных линий, их изменение и отмену, а также определяет линии отступа от красных линий и границы зон действия публичных сервитутов.

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

Состав и содержание ПМТ не предусматривает размещение объектов капитального строительства.

В соответствии с частью 5 статьи 41.2 ГрК РФ, состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией.

Из этого следует, что проведение каких-либо инженерных изысканий при подготовке документации по планировке территории необходимо только в том случае, если на земельном участке предполагается осуществить капитальное строительство.

Как следует из предложения по разработке ПМТ, в районе земельного участка с условным номером 41:01:0010116:697, осуществление какого-либо капитального строительства не предполагается.

На основании изложенного считаем, что имеющихся результатов ранее проведенных инженерных изысканий на земельном участке с кадастровым номером 41:01:0010116:697 достаточно для разработки «Проекта межевания территории части квартала №6 планировочного подрайона 3.2.6. Жилой район - "Пограничный" (в районе улицы Омская) Северного 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 земельному участку, находящегося в границах данного проекта межевания осуществляется через земельные участки с кадастровыми номерами 41:01:0010117:10766, 41:01:0010116:16007.

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.

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

									Лист
									8
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата				

154/22-ПМТ

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)	объект обслуживания автомобилей, в том числе автозаправочная станция, авторемонтное и автосервисное предприятие/мастерская, станция техобслуживания, шиномонтаж, моечный пункт автотранспорта
Территориальная зона:	К2 – зона размещения коммунальных предприятий, предприятий по обслуживанию транспорта
Функциональная зона	Зона производственного использования
Способ образования земельного участка:	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010116:697 с землями, государственная собственность на которые не разграничена (Т/п1)
Площадь земельного участка:	1325 кв. м
Координаты	
Х	У
564520,16	1409663,15
564501,31	1409716,41
564490,26	1409711,74
564480,97	1409708,28
564485,15	1409684,90
564488,83	1409676,22
564502,56	1409655,78
564509,73	1409658,44
564520,16	1409663,15

1.5 Красные линии

В данном проекте межевания предусмотрены красные линии.

- В соответствии со Схемой транспортной инфраструктуры Генерального

							154/22-ПМТ	Лист
								9
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата			

плана Петропавловск-Камчатского Городского округа, рассматриваемая территория располагается в границах красных линий магистральной улицы и дороги городского значения с кадастровыми номерами 41:01:0010117:10766, 41:01:0010116:16007.

Координаты красных линий, предусмотренные в данном проекте межевания приведены в таблице 4.

Таблица 4

Координаты красных линий

X (м)	У (м)
564485,15	1409684,90
564488,83	1409676,22
564502,56	1409655,78

1.6 Заключение

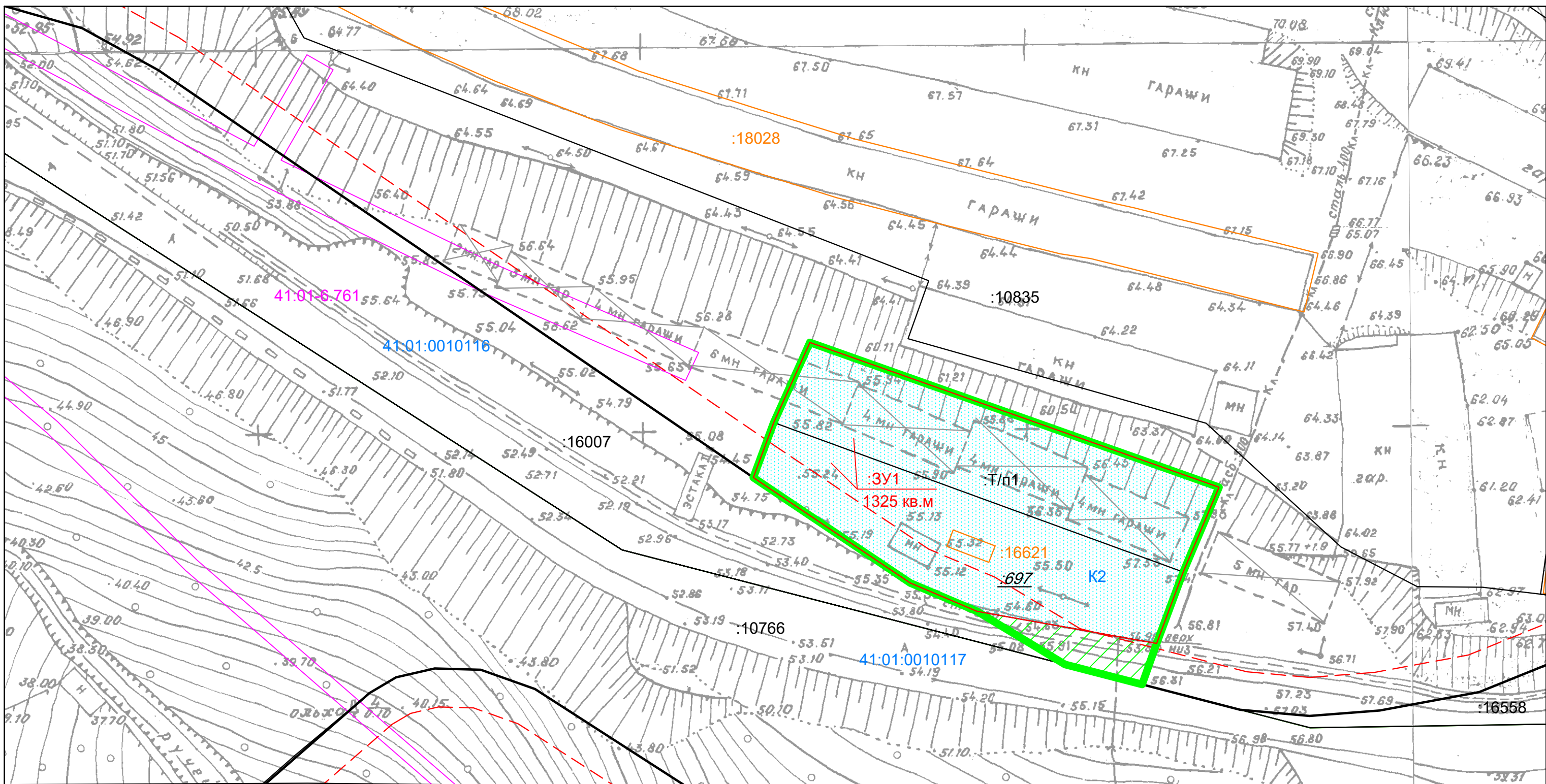
В проекте межевания территории части квартала №6 планировочного подрайона 3.2.6. Жилой район - "Пограничный" (в районе улицы Омская) Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, сформирован один вновь образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ1 (приложение 2.1).

Перечень, координаты, сведения о площади и виде разрешенного использования вновь образуемого земельного участка и возможные способы его образования приведены в таблице 3.

В границах данного проекта межевания предусмотрены красные линии, координаты которых приведены в таблице 4.

ГРАФИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ

								Лист
								11
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата	<i>154/22-ПМТ</i>		



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
- 41:01:0010116 - номер кадастрового квартала
- K2 - территориальная зона

:10835 - кадастровый номер существующего земельного участка (здания, сооружения, охранной зоны)

:697 - кадастровый номер уничтожаемого земельного участка

:3У1 - условное обозначение образуемого земельного участка

						154/22-ПМТ Приложение 2.1	
						части квартала №6 планировочного подрайона 3.2.6. Жилой район - "Пограничный" (в районе улицы Омская) Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе	
изм.	Нуч.	лист	Ндок.	подпись	дата	Чертеж межевания территории	Лист 1
кадастровый инженер	Валяева А.И.						Листов 1
геодезист	Герасимов П.В.					Масштаб 1:500	ООО"Топографическое бюро"
директор	Яковлев И.Г.						

Подложка: Генеральный план
 Схема функционального зонирования
 Аэрофотосъемка 2022 г.
 УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
	ЖИЛАЯ ЗОНА
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА
	ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
	ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
	ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:	
	АВТОДОРОГ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	АВТОДОРОГ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	МАГИСТРАЛЬНЫХ УЛИЦ И ДОРОГ ОБЩЕГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ
	МАГИСТРАЛЬНЫХ УЛИЦ И ДОРОГ РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ



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

41:01:0010116 - номер кадастрового квартала

K2 - территориальная зона

:10835 - кадастровый номер существующего земельного участка (здания, сооружения, охранной зоны)

:697 - кадастровый номер уничтожаемого земельного участка

:3У1 - условное обозначение образуемого земельного участка

						154/22-ПМТ Приложение 2.2		
						части квартала №6 планировочного подрайона 3.2.6. Жилой район - "Пограничный" (в районе улицы Омская) Северного 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.				Масштаб 1:1000	ООО "Топографическое бюро"	
директор		Яковлев И.Г.						