

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Планировочного подрайона 3.3.4 (Северный коммунально-  
промышленный узел - "Крутоберёговский") - район земельного  
участка с кадастровым номером 41:01:0010114:5451  
Северного городского планировочного района  
в Петропавловск-Камчатском городском округе**

Экз. № \_\_\_\_

Шифр: 314/22-ПМТ

Директор ООО «Топографическое бюро»



*И.Г.Яковлев*

г.Петропавловск-Камчатский

2022 год

Содержание

№ №	Раздел	Стр
1	<b>Пояснительная записка</b>	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	<b>Графические приложения</b>	11
2.1	Чертеж межевания территории	
2.2	Материалы по обоснованию	

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	Изд.	Подп.	Дата
	у ч		о к		

314/22-ПМТ

Лист

2

# 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## 1.1 Основание для подготовки проекта межевания территории

Основанием для производства работ на объекте «Проект межевания территории планировочного подрайона 3.3.4 (Северный коммунально-промышленный узел - "Крутоберёговский") - район земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010114:5451 Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе», послужил Договор № 314 от 16.06.2022 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 Камчатского края от 25.12.2019 № 218-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
								3
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	314/22-ПМТ		

### 1.3 Характеристика территории

Территория, в отношении которой подготовлен проект межевания расположена в центральной части г. Петропавловска-Камчатского, в районе шоссе Северо-Восточное и ул. Производственная. Площадь территории в границах проекта межевания – 0.31 га. Координаты территории, в отношении которой подготовлен Проект межевания приведены в таблице 1.

Таблица 1

**Координаты характерных точек границ территории**

X (м)	У (м)
567184,62	1411227,95
567185,70	1411237,97
567186,28	1411243,54
567186,98	1411250,19
567149,72	1411253,72
567150,17	1411257,43
567074,82	1411265,50
567065,76	1411266,48
567065,25	1411239,48
567069,69	1411239,03
567184,62	1411227,95

В границах разрабатываемого проекта межевания территории объекты культурного наследия, границы лесничеств, лесопарков, участков 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 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.

									Лист
									4
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата	314/22-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				
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 41:01:0010114:5451, с видом разрешенного использования - земельные участки административных объектов, находится в частной собственности. На нем расположен объект капитального строительства – нежилое здание. В 10 м с востока от данного земельного участка расположен земельный участок с кадастровым номером 41:01:0000000:25 - для эксплуатации автомобильной дороги федерального значения Петропавловск-Камчатский - морской порт.

Неразграниченная территория (:Т/п1) кадастрового квартала 41:01:0010114, оказалась вклиненной между земельным участком с кадастровым номером 41:01:0010114:5451 и красной линией автомобильной дороги федерального значения Петропавловск-Камчатский - морской порт (земельный участок с кадастровым номером 41:01:0000000:25). Формирование данной территории как самостоятельного объекта не представляется возможным в связи рядом недостатков, препятствующим ее рациональному использованию и охране земель. А именно, данная территория является вклиненной и обременена большим количеством инженерно-технических сетей и их охранных зон.

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

								Лист
								5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	314/22-ПМТ		

«вклинивание». В связи с тем, что определение понятий «вклинивание», «вкрапливание», «изломанность границ», «чересполосица» не раскрывается в действующем законодательстве, исходим из определения данное толковым словарем.

Земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010114:5451 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 41:01:0010114:5451, необходимо данный участок обеспечить парковочными местами.

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 «Проект межевания территории планировочного подрайона 3.3.4 (Северный коммунально-промышленный узел - "Крутоберёговский") - район земельного участка с кадастровым номером

									Лист
									6
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата	314/22-ПМТ			



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.

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 «Проект межевания территории планировочного подрайона 3.3.4 (Северный коммунально-промышленный узел - "Крутоберёговский") - район земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010114:5451 Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе», осуществление какого-либо капитального строительства не предполагается.

На основании изложенного считаем, что имеющихся результатов ранее проведенных инженерных изысканий на земельном участке с кадастровым номером 41:01:0010114:5451 достаточно для разработки «Проект межевания территории планировочного подрайона 3.3.4 (Северный коммунально-промышленный узел - "Крутоберёговский") - район земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010114:5451 Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе».

Материалы по обоснованию отражены в приложении 2.2.

Доступ к земельным участкам, расположенных в границах данного проекта межевания осуществляется через земли общего пользования и через земельный участок с кадастровым номером 41:01:0000000:25.

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				

### 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)	земельные участки административных объектов
Территориальная зона:	К1 – зона размещения складских объектов, объектов оптово-розничной торговли и материально-технического снабжения
Способ образования земельного участка:	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010114:5451 с землями, государственная собственность на которые не разграничена (:Т/п1)
Площадь земельного участка:	1608 кв. м
<b>Координаты</b>	
<b>Х</b>	<b>У</b>
567170,13	1411232,55
567170,75	1411238,03
567171,41	1411245,11
567171,55	1411248,62
567070,49	1411259,70
567069,91	1411252,09
567069,88	1411244,12
567170,13	1411232,55

### 1.5 Красные линии

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 и дороги городского значения шоссе Северо-Восточное и автодороги местного значения – ул. Производственная.

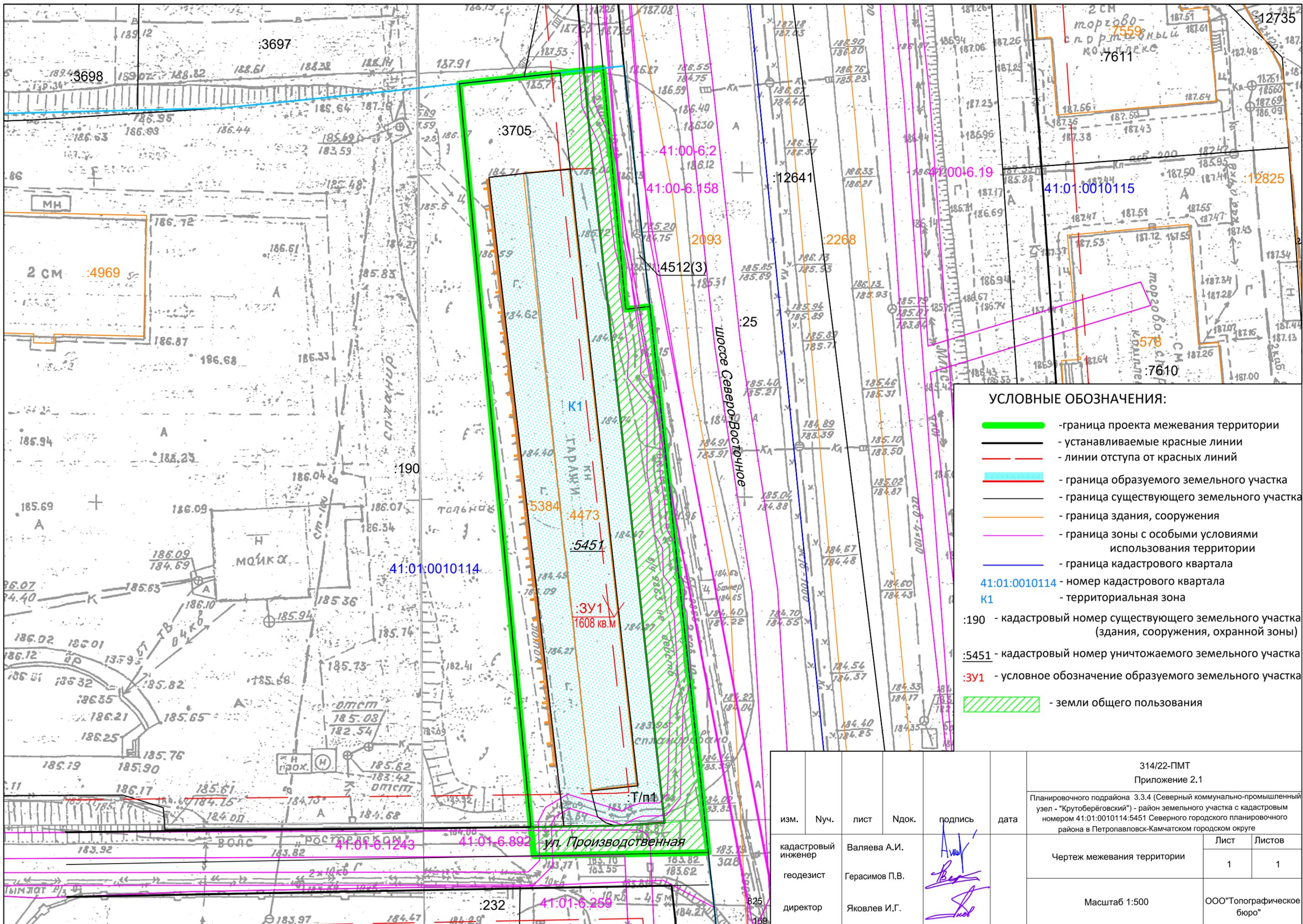
Координаты красных линий, предусмотренные в данном проекте межевания приведены в таблице 5.

							314/22-ПМТ	Лист
								9
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата			



## ГРАФИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ

							<i>314/22-ПМТ</i>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата			11



- 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
  - 41:01:0010114 - номер кадастрового квартала
  - K1 - территориальная зона
  - :190 - кадастровый номер существующего земельного участка (здания, сооружения, охранной зоны)
  - :5451 - кадастровый номер уничтожаемого земельного участка
  - :ЗУ1 - условное обозначение образуемого земельного участка
  - земли общего пользования

						314/22-ПМТ Приложение 2.1		
						Планировочного подрайона 3.3.4 (Северный коммунально-промышленный узел - "Крутоберговский") - район земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010114:5451 Северного 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  
 Схема транспортной инфраструктуры

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ГРАНИЦЫ ЗОН ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	
	ВНЕШНИЕ АВТОДОРОГИ
	АВТОДОРОГА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	АВТОДОРОГА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	АВТОДОРОГА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
ГОРОДСКИЕ УЛИЦЫ И ДОРОГИ	
	МАГИСТРАЛЬНЫЕ УЛИЦЫ И ДОРОГИ ГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ
	МАГИСТРАЛЬНЫЕ УЛИЦЫ И ДОРОГИ РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ
	ГРУЗОВАЯ ПРИБЕРЕЖНАЯ ДОРОГА
	ГЛАВНАЯ УЛИЦА ГОРОДА
	УЛИЦЫ И ДОРОГИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	МАГИСТРАЛЬНЫЕ УЛИЦЫ И ДОРОГИ РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ
	ТОННЕЛЬ

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
- 41:01:0010114 - номер кадастрового квартала
- K1 - территориальная зона
- :190 - кадастровый номер существующего земельного участка (здания, сооружения, охранный зоны)
- :5451 - кадастровый номер уничтожаемого земельного участка
- :3У1 - условное обозначение образуемого земельного участка
- земли общего пользования

						314/22-ПМТ Приложение 2.2		
						Планировочного подрайона 3.3.4 (Северный коммунально-промышленный узел - "Крутоберёговский") - район земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010114:5451 Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе		
изм.	Нуч.	лист	Ндок.	подпись	дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Лист	Листов
кадастровый инженер	Валяева А.И.						1	1
геодезист	Герасимов П.В.					Масштаб 1:500	ООО "Топографическое бюро"	
директор	Яковлев И.Г.							

