

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

части квартала № 2 планировочного подрайона 4.3.1.
Восточная коммунально-промышленная зона -
"Халактырская" Восточного городского планировочного
района в Петропавловск-Камчатском городском округе

Экз. № ____

Шифр: 319/21-ПМТ

Директор ООО «Топографическое бюро»



И.Г.Яковлев

г. Петропавловск-Камчатский

2021 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 | 6 |
| 1.5 | Заключение | 8 |
| 2 | Графические приложения | 9 |
| 2.1 | Чертеж межевания территории | |
| 2.2 | Материалы по обоснованию | |
| 2.3 | Копия Постановления Администрации ПКГО | |

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

| | | | | | |
|------|------|------|---|-------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол. | Лист | № | Подп. | Дата |
| | у | ч | о | к | |

319/21-ПМТ

Лист

2

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1 Основание для подготовки проекта межевания территории

Основанием для производства работ на объекте «Проект межевания территории части квартала № 2 планировочного подрайона 4.3.1. Восточная коммунально-промышленная зона - "Халактырская" Восточного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе» послужил Договор № 319 от 09.07.2021 г. с ООО «Топографическое бюро» и постановление Администрации Петропавловск-Камчатского городского округа № 2954 от 07.12.2017 г. (Приложение 2.3).

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 Администрации ПКГО от 07.12.2017 г. № 2954 «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории части квартала № 2 планировочного подрайона 4.3.1. Восточная коммунально-промышленная зона - "Халактырская" Восточного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе» (приложение 2.3).

| | | | | | | | | | |
|------|--------|------|------|-------|------|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док | Подп. | Дата | | | | 3 |

319/21-ПМТ

1.3 Характеристика территории

Территория, в отношении которой подготовлен проект межевания расположена в восточной части г. Петропавловска-Камчатского, в районе Халактырского шоссе. Проект межевания территории разработан в границе территории части квартала № 2 планировочного подрайона 4.3.1. Восточная коммунально-промышленная зона - "Халактырская" Восточного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе. Площадь территории в границах проекта межевания – 4.36 га. Координаты территории, в отношении которой подготовлен Проект межевания приведены в таблице 1.

Таблица 1

Координаты характерных точек границ территории

| X (м) | Y (м) |
|-----------|------------|
| 561543,56 | 1416815,91 |
| 561533,86 | 1416809,07 |
| 561438,34 | 1416720,96 |
| 561320,48 | 1416620,15 |
| 561309,61 | 1416594,73 |
| 561299,26 | 1416570,53 |
| 561501,58 | 1416569,04 |
| 561645,85 | 1416682,43 |
| 561634,48 | 1416696,31 |
| 561621,62 | 1416711,71 |
| 561604,52 | 1416735,66 |
| 561571,87 | 1416777,00 |
| 561568,76 | 1416780,91 |
| 561563,54 | 1416787,45 |
| 561543,56 | 1416815,91 |

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,

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

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.

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 | | | | |
| К2 | - | - | не устанавливаются | | 1 | 5 | 5 | 30/90 |

В проекте межевания территории части квартала № 2 планировочного подрайона 4.3.1. Восточная коммунально-промышленная зона - "Халактырская" Восточного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, сформировано три вновь образуемых земельных участка с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3 (приложение 2.1).

Земельный участок с условным номером :ЗУ1 образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010125:316 и земель, государственная собственность на которые не разграничена (:Т/п1) для:

- исключения изломанности границ, которая возникает относительно земельных участков с кадастровыми номерами 41:01:0010125:316 и 41:01:0010125:2067 (подпункт 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельный Кодекс Российской Федерации);

- исключения чересполосицы между земельными участками с кадастровыми номерами 41:01:0010125:316, 41:01:0010125:232 и землями общего пользования, согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельный Кодекс Российской Федерации.

Земельные участки с условными номерами :ЗУ2, :ЗУ3 образуются из земель государственная собственность на которые не разграничена.

Материалы по обоснованию отражены в приложении 2.2.

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

Выполнение дополнительных инженерных изысканий, необходимых для подготовки данной документации по планировке территории, не потребовалось.

| | | | | | | | | |
|------|--------|------|------|-------|------|-------------------|--|------|
| | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | 5 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док | Подп. | Дата | <i>319/21-ПМТ</i> | | |

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 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 / Координаты характерных точек границ образуемых земельных участков

| | |
|--|--|
| Условный номер земельного участка: | <u>:ЗУ1</u> |
| Установленный вид разрешенного использования | земельные участки объектов торгового назначения; объектов складского назначения |
| Устанавливаемый вид разрешенного использования: | магазины; склады |
| 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 41:01:0010125:316 и земель, государственная собственность на которые не разграничена (:Т/п1) |
| Площадь земельного участка: | 5280 кв. м |
| Координаты | |
| Х | У |
| 561443,97 | 1416573,85 |
| 561404,68 | 1416623,01 |
| 561380,35 | 1416652,24 |
| 561346,01 | 1416624,24 |
| 561333,01 | 1416608,94 |
| 561319,28 | 1416589,78 |
| 561315,19 | 1416580,05 |
| 561443,97 | 1416573,85 |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|-------|-----------|------|-------------------|------|
| | | | | | | 319/21-ПМТ | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | П о д п . | Дата | | 6 |

| | |
|---|--|
| Условный номер земельного участка: | <u>:3У2</u> |
| Вид разрешенного использования: | Коммунальное обслуживание |
| Территориальная зона: | К2 – зона размещения коммунальных предприятий, предприятий по обслуживанию транспорта |
| Функциональная зона | Зона производственного использования |
| Способ образования земельного участка: | Земельный участок образуется из земель государственная собственность на которые не разграничена. |
| Площадь земельного участка: | 1237 кв. м |
| Координаты | |
| Х | У |
| 561404,68 | 1416623,01 |
| 561411,27 | 1416628,15 |
| 561429,21 | 1416642,12 |
| 561417,45 | 1416657,58 |
| 561407,94 | 1416670,10 |
| 561404,94 | 1416673,22 |
| 561380,35 | 1416652,24 |
| 561404,68 | 1416623,01 |

| | |
|---|--|
| Условный номер земельного участка: | <u>:3У3</u> |
| Вид разрешенного использования: | Коммунальное обслуживание |
| Территориальная зона: | К2 – зона размещения коммунальных предприятий, предприятий по обслуживанию транспорта |
| Функциональная зона | Зона производственного использования |
| Способ образования земельного участка: | Земельный участок образуется из земель государственная собственность на которые не разграничена. |
| Площадь земельного участка: | 2641 кв. м |
| Координаты | |
| Х | У |
| 561512,78 | 1416588,00 |
| 561575,33 | 1416640,87 |
| 561564,93 | 1416655,91 |
| 561559,18 | 1416661,48 |
| 561529,30 | 1416648,53 |
| 561493,09 | 1416607,66 |
| 561512,78 | 1416588,00 |

В данном проекте межевания предусмотрены красные линии.
- В соответствии со Схемой транспортной инфраструктуры Генерального

| | | | | | | | | | |
|------|--------|------|------|-----------|------|--|--|-------------------|------|
| | | | | | | | | 319/21-ПМТ | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док | П о д п . | Дата | | | | 7 |

плана Петропавловск-Камчатского Городского округа, рассматриваемая территория располагается в границах красных линий магистральной улицы и дороги городского значения: Халактырское шоссе (Приложение 2.2).

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

Таблица 4

Координаты красных линий в границах территории части квартала № 2 планировочного подрайона 4.3.1. Восточная коммунально-промышленная зона - "Халактырская" Восточного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе

| X (м) | Y (м) |
|-----------|------------|
| 561311,15 | 1416570,44 |
| 561319,28 | 1416589,78 |
| 561333,01 | 1416608,94 |
| 561346,01 | 1416624,24 |
| 561380,35 | 1416652,24 |
| 561404,94 | 1416673,22 |
| 561437,05 | 1416700,12 |
| 561467,42 | 1416727,38 |
| 561515,29 | 1416771,18 |
| 561542,99 | 1416797,08 |
| 561552,63 | 1416802,99 |

1.5 Заключение

В проекте межевания территории части квартала № 2 планировочного подрайона 4.3.1. Восточная коммунально-промышленная зона - "Халактырская" Восточного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, сформировано три вновь образуемых земельных участка с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3 (приложение 2.1).

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

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

ГРАФИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ

| | | | | | | | | |
|------|--------|------|------|-----------|------|--|-------------------|------|
| | | | | | | | <i>319/21-ПМТ</i> | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док | П о д п . | Дата | | | 9 |

Общество с ограниченной ответственностью

Топографическое
бюро

683024, г. Петропавловск-
Камчатский,

ул. Горького 2 оф.100

тел. (415-2)230286, т/ф. (415-2)230289

e-mail: topoburo@bk.ru

№ 446 от 07.09.2021 г.

Руководителю Управления
архитектуры и градостроительства
администрации Петропавловск-
Камчатского городского округа

В рамках подготовки проекта межевания территории части квартала № 2 планировочного подрайона 4.3.1. Восточная коммунально-промышленная зона - "Халактырская" Восточного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе (далее ПМТ), ООО «Топографическое бюро» поясняет следующее.

В вышеуказанном ПМТ предлагается сформировать три вновь образуемых земельных участка с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3.

На земельном участке с кадастровым номером 41:01:0010125:316, находящегося в собственности у Шульгина А.В., расположен объект капитального строительства склад (с кадастровым номером :1549) для хранения автотехники и запчастей. К данному складу товар доставляется крупногабаритными автомобилями. Однако, для разгрузки автотехники и запчастей, подъезда и разворота крупногабаритных автомобилей требуется разворотная площадка и подъездные пути. Земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010125:316 использовать по назначению не представляется возможным, так как его площади недостаточно для обслуживания и эксплуатации объекта капитального строительства.

Разработкой ПМТ предлагается образовать вновь образуемый земельный участок :ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010125:316 и земель, государственная собственность на которые не разграничена (:Т/п1) для:

- исключения изломанности границ, которая возникает относительно земельных участков с кадастровыми номерами 41:01:0010125:316 и 41:01:0010125:2067 (подпункт 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельный Кодекс Российской Федерации);

- исключения чересполосицы между земельными участками с кадастровыми номерами 41:01:0010125:316, 41:01:0010125:232 и землями общего пользования, согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельный Кодекс Российской Федерации;

- для расширения земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010125:316, находящегося в собственности у Шульгина А.В, для того чтобы использовать данный земельный участок по назначению.

Земельные участки с условными номерами :ЗУ2, :ЗУ3 ПМТ предлагается образовать из земель государственная собственность на которые не разграничена (для существующих объектов коммунального обслуживания).

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 РФ 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.

Проект межевания территории 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 проекта межевания территории не предусматривает размещение объектов капитального строительства.

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.

Согласно Постановления Правительства РФ от 31 марта 2017 г. № 402, проект задания на выполнение инженерных изысканий составляется инициатором и направляется одновременно с документами, необходимыми для принятия решения о подготовке документации по планировке территории, лицу, принимающему решение о подготовке документации по планировке территории. Задание на выполнение инженерных изысканий утверждается указанным лицом одновременно с принятием указанного решения.

Постановление Администрации ПКГО от 07.12.2017 г. № 2954 «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории части квартала № 2 планировочного подрайона 4.3.1. Восточная коммунально-промышленная зона - "Халактырская" Восточного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе» утверждено без проекта задания на выполнение инженерных изысканий.

Как следует из предложения по разработке ПМТ, осуществление какого-либо нового капитального строительства на земельных участках с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3 , входящих в границы вышеуказанного ПМТ не предполагается.

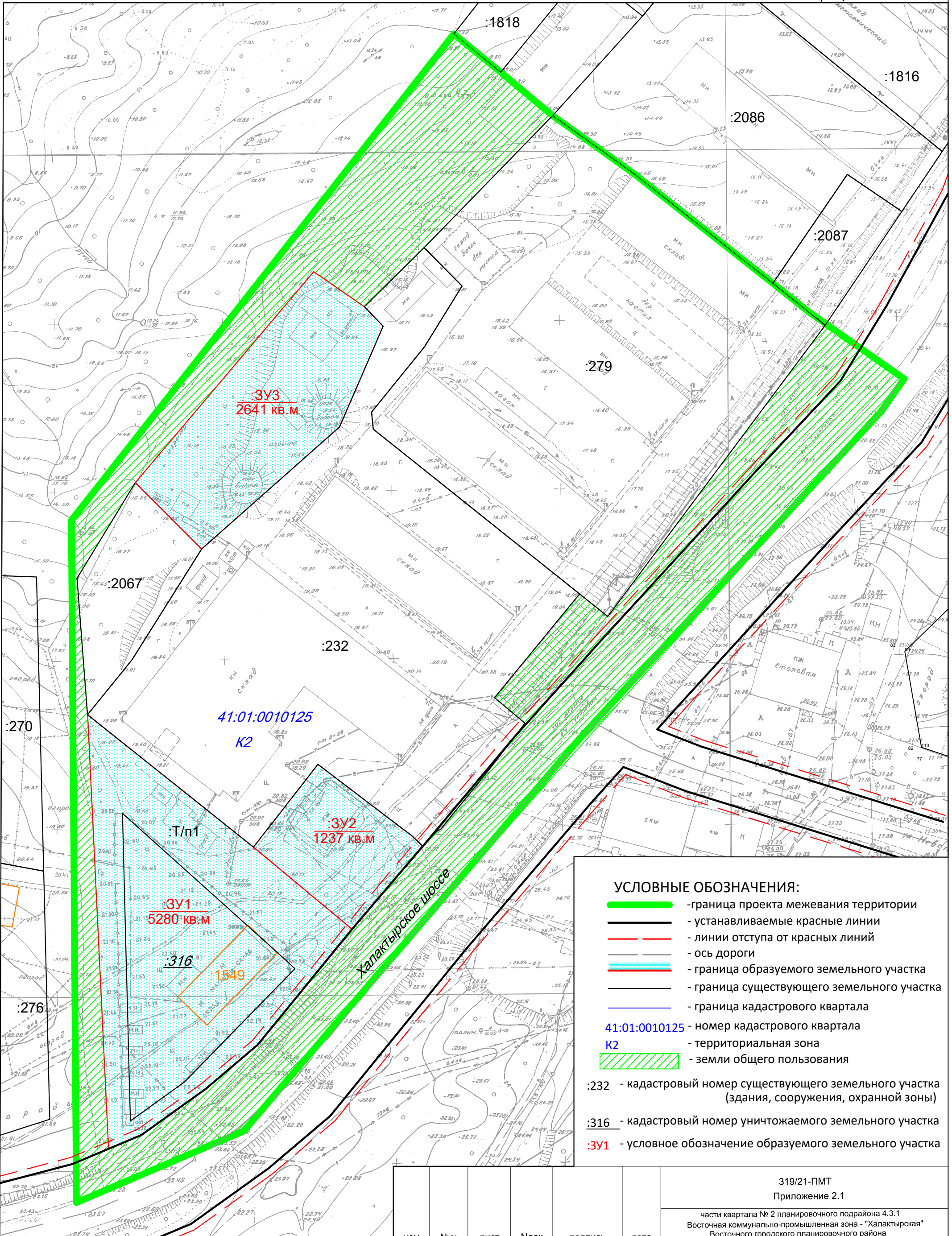
Материалов инженерных изысканий, размещенных в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, схемах комплексного использования и охраны водных объектов и государственном водном реестре, достаточно для разработки данного проекта межевания. Выполнение дополнительных инженерных изысканий, необходимых для подготовки ПМТ, не потребовалось.

С уважением,
директор

Исп. А.И. Валяева
23-02-86



Яковлев И.Г.



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- ▬ - граница проекта межевания территории
 - ▬ - устанавливаемые красные линии
 - - - - линии отступа от красных линий
 - ▬ - ось дороги
 - ▬ - граница образуемого земельного участка
 - ▬ - граница существующего земельного участка
 - ▬ - граница кадастрового квартала
 - 41:01:0010125 - номер кадастрового квартала
 - K2 - территориальная зона
 - ▨ - земли общего пользования
- :232** - кадастровый номер существующего земельного участка (здания, сооружения, охранной зоны)
- :316** - кадастровый номер уничтожаемого земельного участка
- :3У1** - условное обозначение образуемого земельного участка

| | | | | | | | |
|---------------------|----------------|------|-------|---------|------|---|----------------------------|
| | | | | | | 319/21-ПМТ Приложение 2.1 | |
| | | | | | | части квартала № 2 планировочного подрайона 4.3.1 Восточная коммунально-промышленная зона - "Халактырская" Восточного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе | |
| изм. | Нуч. | лист | Ндок. | подпись | дата | Чертеж межевания территории | Лист |
| кадастровый инженер | Валяева А.И. | | | | | | 1 |
| геодезист | Герасимов П.В. | | | | | | 1 |
| директор | Яковлев И.Г. | | | | | Масштаб 1:1000 | ООО "Топографическое бюро" |