



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20 ____ г.

№ _____

Об утверждении проекта межевания территории части квартала № 18 планировочного подрайона 3.2.2. Жилой район «Мишенный» (в районе проспекта Рыбаков) Северного 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 24.03.2023, заключения о результатах публичных слушаний от 05.04.2023

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект межевания территории части квартала № 18 планировочного подрайона 3.2.2. Жилой район «Мишенный» (в районе проспекта Рыбаков) Северного 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

от _____ № _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

части квартала № 18 планировочного подрайона 3.2.2. Жилой район
«Мишенный» (в районе проспекта Рыбаков) Северного городского
планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

части квартала № 18 планировочного подрайона 3.2.2. Жилой район «Мишенный» (в районе проспекта Рыбаков) Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе

Экз. № ____

Шифр: 204/20-ПМТ

Директор ООО «Топографическое бюро»

И.Г.Яковлев

г.Петропавловск-Камчатский

2020 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	8
1.5	Перечень, сведения о площади и виде разрешенного использования образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	8
1.6	Заключение	10
2	Графические приложения	11
2.1	Чертеж межевания территории	

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

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата
у	ч		о	к	

204/20-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 № 18 планировочного подрайона 3.2.2. Жилой район – «Мишенный» (в районе проспекта Рыбаков) Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе» послужил Договор № 204 от 01.06.2020 г. с ООО «Топографическое бюро» и постановление Администрации Петропавловск-Камчатского городского округа № 860 от 19.05.2020 г.

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 № 190 ФЗ.

1.2 Сведения об использованных материалах

При разработке проекта межевания использовались следующие документы:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации РФ 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 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. № 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	204/20-ПМТ			3

- Постановление Администрации ПКГО от 19.05.2020 г. № 860 «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории части квартала № 18 планировочного подрайона 3.2.2. Жилой район – «Мишенный» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе».

1.3 Характеристика территории

Территория, в отношении которой подготовлен проект межевания расположена в центральной части г. Петропавловска-Камчатского, в районе проспекта Рыбаков. Проект межевания территории разработан в границе территории части квартала № 18 планировочного подрайона 3.2.2. Жилой район – «Мишенный» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе. Площадь территории в границах проекта межевания – 0.66 га. Координаты территории, в отношении которой подготовлен Проект межевания приведены в таблице 1.

Таблица 1

Координаты характерных точек границ территории

X (м)	У (м)
564527,32	1411604,47
564535,33	1411589,12
564525,16	1411582,95
564466,23	1411552,53
564457,16	1411547,19
564447,90	1411560,27
564445,08	1411573,34
564430,93	1411599,23
564428,01	1411599,05
564433,78	1411602,46
564425,46	1411617,39
564428,59	1411619,48
564431,48	1411619,36
564445,28	1411625,06
564471,94	1411641,73
564474,77	1411642,30
564493,29	1411652,73
564497,88	1411654,67
564504,29	1411644,75
564523,34	1411611,42
564526,51	1411605,88
564527,32	1411604,47

									Лист
									4
Изм.	Колуч	Лист	№ док	П о д п .	Дата			204/20-ПМТ	

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 Ж5 – зоне застройки многоэтажными жилыми домами, 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 Ж5 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/		миним. ум	максим. ум		
	минимум м	максимум м	минимум м	максимум м				
Ж5	500	25000	200	100000	5	16****	5	40/70

Земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010118:129 площадью 2519 кв.м. находится в частной собственности, на нем расположен объект капитального строительства – здание торгового центра, год завершения строительства – 1977. Минимально необходимая площадь земельного участка для эксплуатации здания Торговый центр, в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Петропавловск-Камчатского городского округа, с учетом расчетного количества гостевых парковочных мест, должна составлять не менее 3408 кв. м. Пунктом 5 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа отнесена дорожная деятельность

									Лист
									5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	204/20-ПМТ			

в отношении автомобильных дорог в границах городского округа и обеспечение безопасности дорожного движения на них, включая создание и обеспечение функционирования парковок.

Кроме того согласно пункта 8 статьи 15 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» на всех парковках общего пользования, в том числе около объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилых, общественных и производственных зданий, строений и сооружений, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), мест отдыха, выделяется не менее 10 процентов мест (но не менее одного места) для бесплатной парковки транспортных средств, управляемых инвалидами I, II групп, и транспортных средств, перевозящих таких инвалидов и (или) детей-инвалидов.

Таким образом, чтобы обеспечить безопасность дорожного движения на прилегающем проезде к земельному участку с кадастровым номером 41:01:0010118:129, а также обеспечить беспрепятственным и безопасным доступом инвалидов к объектам социальной инфраструктуры, необходимо данный участок обеспечить парковочными местами.

Земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010118:130 площадью 617 кв.м. образован 22.04.2004 в соответствии с 34 статьей ЗК РФ, утратившей силу с 01.03.2015 года, для целей не связанных со строительством и относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена. Также предоставить земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010118:130 как самостоятельный объект не представляется возможным в связи рядом недостатков, препятствующим ее рациональному использованию и охране земель, а именно:

1. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа в границах территориальной зоны Ж5 минимальный отступ от границ земельного участка составляет 5 метров, минимальный/максимальный процент застройки в границах земельного участка составляет 40/70.

Учитывая изложенное, потенциальный правообладатель вынужден будет обратиться с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в связи с тем, что процент застройки в границах земельного участка составит 28 %;

2. Данная территория обременена инженерно-техническими сетями и их охранными зонами, в связи с чем, застроить данную территорию не представится возможным.

В соответствии с частью 1 статьи 11.2 ЗК РФ одним из способов образования земельных участков предусмотрено перераспределение. Пунктом 6 статьи 11.9 ЗК РФ 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 ЗК РФ, другими федеральными

									Лист
									6
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата	204/20-ПМТ			

законами, из этого следует, что вклинивание, вкрапливание изломанность границ, чересполосица являются недостатками, препятствующими рациональному использованию земель.

На основании изложенного в разработанном проекте межевания территории образуются земельные участки с условными номерами ЗУ1, ЗУ2 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 41:01:0010118:129 и 41:01:0010118:130 с целью исключения вклинивания между земельными участками с кадастровыми номерами 41:01:0010118:129 и 41:01:0010118:385.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 14 статьи 14 Правил землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа при образовании земельного участка (разделе, перераспределении) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры образуемых земельных участков, не предоставляемых на условиях аренды, в собственность или на ином праве, не устанавливаются.

Учитывая изложенное, образование земельного участка с условным номером ЗУ2 площадью 1 кв.м. предусматривается в соответствии с градостроительными регламентами и отвечает требованиям части 9 статьи 43 ГрК РФ.

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

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 таблицах 3, 4.

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.

									Лист
									7
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	П о д п .	Дата	204/20-ПМТ			

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:	:3У1	
Вид разрешенного использования: (от исходного земельного участка)	земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	
Территориальная зона:	Ж5 – зона застройки многоэтажными жилыми домами	
Функциональная зона	Жилая зона	
Способ образования земельного участка:	Земельный участок образуется путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 41:01:0010118:129 и 41:01:0010118:130	
Площадь земельного участка:	3135 кв. м	
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	564513,18	1411595,95
2	564508,93	1411603,59
3	564523,31	1411611,48
4	564504,29	1411644,75
5	564490,53	1411636,66
6	564452,61	1411614,74
7	564461,22	1411599,71
8	564457,85	1411597,75
9	564450,68	1411593,60
10	564445,25	1411590,46
11	564455,37	1411570,92
12	564460,22	1411567,59
13	564500,44	1411589,14
14	564501,16	1411587,92
15	564505,61	1411590,74
16	564505,08	1411591,62
1	564513,18	1411595,95

1.5. Перечень, сведения о площади и виде разрешенного использования образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Перечень, сведения о площади и виде разрешенного использования образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям

							204/20-ПМТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	П о д п .	Дата			8

общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд приведены в таблице 4.

Таблица 4

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:	:ЗУ2	
Установленный вид разрешенного использования:	для эксплуатации объекта некапитального строительства: стоянки для служебного транспорта	
Устанавливаемый вид разрешенного использования:	Благоустройство территории	
Территориальная зона:	Ж5 – зона застройки многоэтажными жилыми домами	
Функциональная зона	Жилая зона	
Способ образования земельного участка:	Земельный участок образуется путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 41:01:0010118:129 и 41:01:0010118:130	
Площадь земельного участка:	1 кв. м	
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	Х	У
1	2	3
1	564523,34	1411611,42
2	564523,31	1411611,48
3	564508,93	1411603,59
4	564508,96	1411603,54
1	564523,34	1411611,42

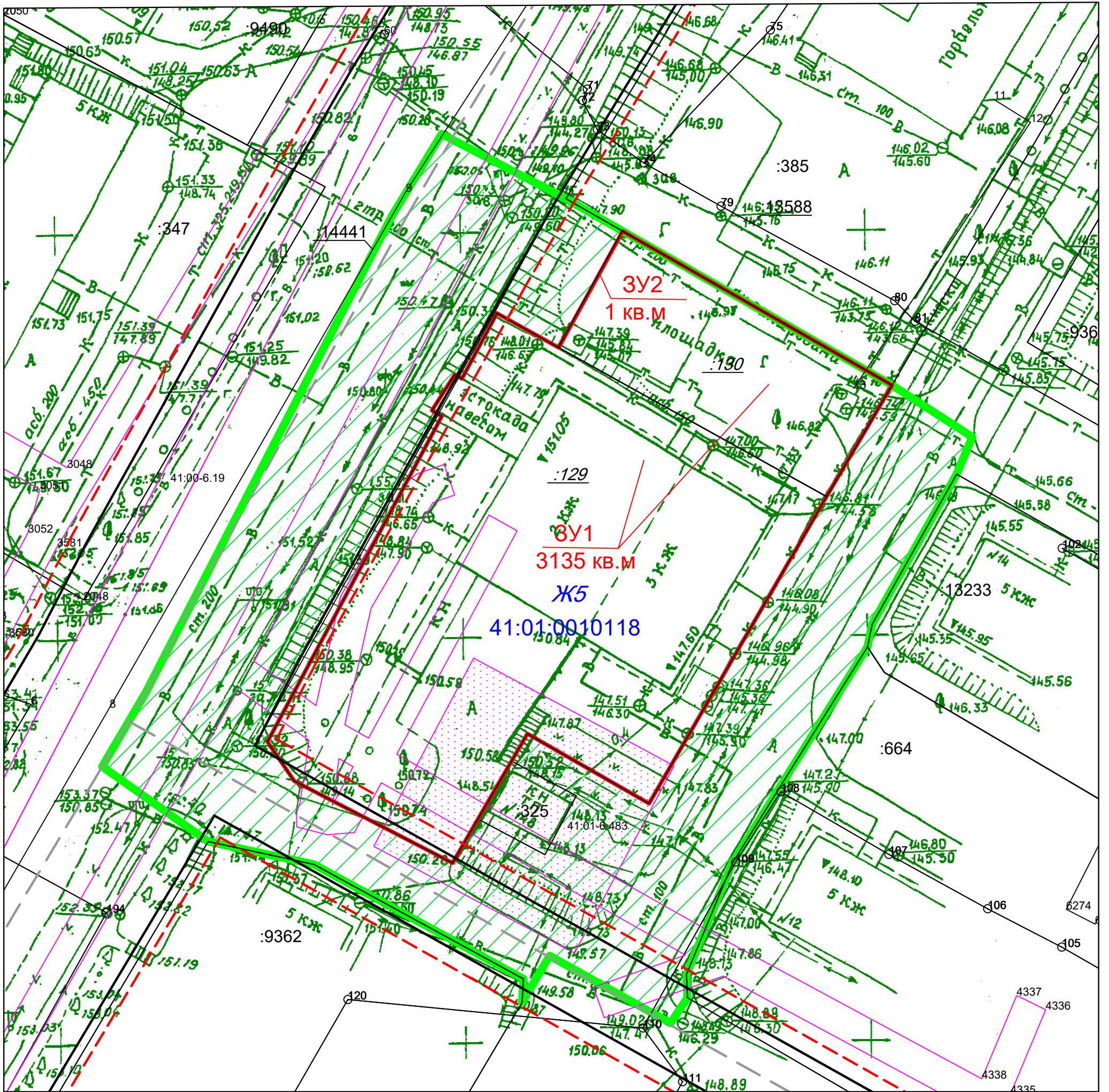
В данном проекте межевания предусмотрены красные линии.

- В соответствии со Схемой транспортной инфраструктуры Генерального плана Петропавловск-Камчатского Городского округа, рассматриваемая территория располагается в границах красных линий магистральной улицы городского значения: проспект Рыбаков и автодороги местного значения.

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

ГРАФИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ

							204/20-ПМТ	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
- - ось дороги
- - граница образуемого земельного участка
- - граница существующего земельного участка

- 41:01:0010118 - номер кадастрового квартала
- Ж5 - территориальная зона
- :325 - кадастровый номер существующего земельного участка (здания, сооружения, охранной зоны)
- :129 - кадастровый номер уничтожаемого земельного участка
- :3У1 - условное обозначение образуемого земельного участка

- охранные зоны
- земли общего пользования

						204/20-ПМТ Приложение 2.1	
						части квартала № 18 планировочного подрайона 3.2.2. Жилой район "Мишенный" (в районе проспекта Рыбаков) Северного 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 1:500	ООО "Топографическое бюро"