

Пояснительная записка

Согласовано			

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						58/03-17 -ПЗ			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГАП		Галкин				Раздел 1. Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Составил		Галкина					П	3	
							ООО «Архивэл»		

Содержание

№ листа	Наименование	Стр.
	I. Исходные данные	
Приложение А	Постановление администрации МО «Город Астрахань» № 5864 от 02 сентября 2016 г.	
Приложение Б	Постановление администрации г.Астрахани №8734-м от 02 октября 2012г.	
Приложение В	Кадастровый паспорт земельного участка	
Приложение Г	Постановление администрации г.Астрахани №695 от 10 февраля 2014г.	
Приложение Д	Технические условия на присоединение №03-14/2092 от 25.05.2016 г.	
	II. Текстовая часть	
	Введение	
1.	Существующая ситуация	
1.1	Размещение в плане города	
1.2	Современное использование территории	
1.3	Природно-климатические условия	
2.	Проектные решения	
2.1	Планировочная структура, территории общего пользования и красные линии	
3.	Проект межевания территории	
3.1	Проектные работы по межеванию территории	
	IV. Графическая часть	

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	58/03-17 -ПЗ	Лист

**Документация по внесению изменений в проект
планировки и межевания территории в границах ул.
Началовское шоссе, пер. 1-й Постовой в Кировском
районе г.Астрахани**

Введение

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории разработан по заказу Омаровой Н.С. на основании Постановления мэра г.Астрахани от 02.09.2016г. №5864 «О разработке документации по планировке и межеванию территории в границах ул.Началовское шоссе, пер. 1-й Постовой в Кировском районе г.Астрахани», Задания на разработку градостроительной документации по планировке и межеванию территории.

Внесение изменений в ранее утвержденную документацию обусловлено:

- обеспечения устойчивого развития данной территории;
- определение границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов инженерной инфраструктуры;
- обоснования и законодательного оформления границ территорий общего пользования;
- определения в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, схемы организации улично-дорожной сети и планов инженерных коммуникаций, что позволит органу местного самоуправления оперативно принимать решения по развитию территории.

При подготовке документации учтены ранее выполненные проекты:

- Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года;
- Правила землепользования и застройки города Астрахани;
- Комплексная транспортная схема г. Астрахани.

Графическая часть проекта выполнена на топографической съемке М1:500.

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	58/03-17 -ПЗ	Лист
------	------	------	-------	---------	------	--------------	------

1.3. Природно-климатические условия

Климат данной зоны континентальный и засушливый, отличается обилием света и тепла.

Продолжительность солнечного сияния в Астрахани достигает 2682 час/год. Число дней без солнца в году составляет 62 сут. В период с июня по август дни без солнца отсутствуют.

Зима наступает во второй половине ноября и продолжается до конца марта. Характерной особенностью зимнего периода является большое количество пасмурных дней, но ввиду сухости воздуха осадки выпадают редко, устойчивый снежный покров отсутствует.

Лето жаркое. В летних месяцах насчитывается 40-50% дней со среднесуточной температурой выше 25°C, а в некоторые дни и до +35°C. Несмотря на то, что лето сухое, осадков летом выпадает больше, чем в другие сезоны. Осадки имеют ливневый характер. Сухость воздуха, высокая температура и большое число солнечных дней являются причиной высокой испаряемости, превышающей количество осадков в 6-10 раз.

Температурно-влажностный режим

Среднегодовая температура воздуха составляет +13,1°C. Самый холодный месяц январь со среднесуточной температурой воздуха -6,8°C. Среднемесячная температура июля – самого тёплого месяца в году +25,3°C. Экстремальные температуры воздуха наблюдаются в январе и июле и соответственно равны -34°C и +40°C.

Относительная влажность воздуха в годовом ходе имеет максимум в январе (84%), а минимум в июле (58%). В течение года в среднем наблюдается 74 дня, когда хотя бы в один из сроков наблюдения относительная влажность воздуха составляет меньше 30%, а в июле от 10 до 12 дней с суховейными явлениями.

Среднегодовое количество осадков составляет 249мм с максимумом в тёплый период (132мм). Как правило, осадки носят ливневый характер.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Индв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

Устойчивый снежный покров отсутствует в 60% зим. Число дней со снежным покровом может составлять 42-50. Повторяемость зим с высотой снежного покрова 1-5 см превалирует и достигает 60%.

2. Проектное решение

2.1. Планировочная структура, территории общего пользования и красные линии

Планировочная территория разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана города Астрахани, Правил землепользования и застройки города и других исходных данных.

Территории общего пользования выделяются красными линиями.

В границах территорий общего пользования размещаются автомобильные дороги и коридоры инженерных коммуникаций.

Красные линии установлены с учетом материалов Генерального плана г.Астрахани, Комплексной транспортной схемы г. Астрахани, «Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ».

Технические зоны внеплощадочных сетей (водопровод, водоотведение, газопровод) частично сформированы в границах территории, используемой для эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры.

Внеплощадочные сети электроснабжения размещаются в сложившемся техническом коридоре электролиний.

Установлены границы территории общего пользования за проектируемыми красными линиями.

Непосредственно в рамках данного проекта предусматривается строительство трассы газопровода к зданию на земельном участке №12 в с/т «Транспортник».

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

58/03-17 -ПЗ

Лист

Проведение участка трубы газопровода по стене жилого дома, расположенного по адресу: г.Астрахань, ул.Началовское шоссе, 5/1, произвести с соблюдением всех правил безопасности и с согласия ООО «Управляющая Компания» «КонсалтингПроф» на основании письма №95 от 12.11.2010г.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Лист
58/03-17 -ПЗ						

:ЗУ4 (S=60.14 кв.м): в целях формирования земельного участка для строительства трассы линейного объекта: «Газоснабжение участка №12 в с/т «Транспортник» по ул. Началовское шоссе» проектом предлагается на земельный участок 30:12:010651:34 в границах участка :ЗУ3 установить сервитут.

Согласно части 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Изложенные нормы Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте являются нормами общего характера, тогда как процедура установления публичного сервитута в отношении земельных участков регламентирована в Земельном кодексе Российской Федерации.

Существует два вида сервитутов:

- Публичный (между собственником и государством), который устанавливается нормативным правовым актом в тех случаях, когда необходим для удовлетворения интересов государства или местного населения, без изъятия участка. В соответствии с частью 2 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства,

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

- Частный (между собственниками), который устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. При этом правила об установлении таких сервитутов распространяются не только на земельные участки, но и на здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

Порядок оформления частного сервитута:

1. Заключение соглашения между собственниками. Частный сервитут может быть установлен на основании соглашения или договора о сервитуте. Документ оформляется в простой письменной форме. Он содержит:

- информацию о сторонах соглашения;
- сведения об участке, в отношении которого устанавливается сервитут;
- цели и задачи наложения обременения;
- границы сервитута (четко определенное место на участке);

2. Заказ сведений из ГКН (Государственный Кадастр Недвижимости) - кадастровые выписки на исходные земельные участки;

3. Геодезические измерения на местности и закрепление поворотных точек (вновь образованных) межевыми знаками (при необходимости, по требованию Заказчика работ);

4. Формирование межевого плана и согласование его с Заказчиком работ;

5. Подача заявления об установлении сервитута в орган кадастрового учета;

Соглашением о сервитуте может быть предусмотрена обязанность лица, в интересах которого сервитут установлен, по выплате лицу, земельный участок которого обременен сервитутом, соразмерной платы за сервитут, а также может быть установлен размер данной платы.

С момента регистрации указанного соглашения в ЕГРП сервитут считается установленным, а соглашение о его установлении - вступившим в

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата

законную силу. Если вопрос установления сервитута решался в судебном порядке, то регистрация в ЕГРП происходит на основании решения суда. При переходе прав на объект недвижимости, обремененный сервитутом, к другому лицу сервитут сохраняется.

Координаты поворотных точек вновь образуемых земельных участков откорректированной полосы отвода газа низкого давления, разработанных в рамках данной документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории представлены в графической части на листах: 4-7.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	58/03-17 -ПЗ			

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						58/03-17 -ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись		Дата