

Проект межевания территории в границах улиц Красная Набережная, Магнитогорская, Николая Островского и Джона Рида в Советском районе города Астрахани

**СОДЕРЖАНИЕ**

п/п	Наименование	Кол-во листов
	Пояснительная записка	7
	Текстовое приложение	1
1.	Распоряжение администрации МО «Город Астрахань» от 14.09.2018г. № 04-01-1848	2
2.	Задание на разработку проекта межевания территории в границах улиц Красная Набережная, Магнитогорская, Николая Островского и Джона Рида в Советском районе города Астрахани	4
3.	Каталог координат формируемых земельных участков	7
4.	Разрабатываемые проектные границы	1
	Графическое приложение	
5.	Чертеж границ формируемых земельных участков М 1:500	2

Взам. инв. №										
Подл. и дата										
Инв. № подл.							Проект межевания территории в границах улиц Красная Набережная, Магнитогорская, Николая Островского и Джона Рида в Советском районе города Астрахани			
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
	Разработал	Паркина А.П.							1	4
	ГИП	Гасанов Г.Г.						ООО «Земельный Эксперт» 2019 год		
Н.контр.	Киселёв С.А.									

### **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

«Проект межевания территории в границах улиц Красная Набережная, Магнитогорская, Николая Островского и Джона Рида в Советском районе города Астрахани» выполнен по заказу Купцова М.В., обществом с ограниченной ответственностью «Земельный Эксперт».

Кадастровые инженеры состоящие в штате ООО «Земельный Эксперт»:

- Паркина Анна Павловна;
- Адучиева Регина Равильевна.

Нормативная, правовая и методическая база:

1. Градостроительный кодекс РФ;
2. Земельный Кодекс РФ;
3. Федеральный Закон № 221-ФЗ от 24.07.2007г. «О кадастровой деятельности»;
4. Федеральный Закон № 218-ФЗ от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости».

#### **Исходными данными для разработки проекта межевания послужили:**

- Распоряжение администрации МО «Город Астрахань» от 14.09.2018г. № 04-01-1848 «О разработке проекта межевания территории в границах улиц Красная Набережная, Магнитогорская, Николая Островского и Джона Рида в Советском районе города Астрахани» (Приложение 2.1);

- задания на разработку проекта межевания территории, в границах улиц Красная Набережная, Магнитогорская, Николая Островского и Джона Рида в Советском районе города Астрахани» утвержденное управлением по строительству и архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования "Город Астрахани" (Приложение 2.2);

- красные линии и проектные решения, принятые в проекте планировки «Проект планировки и межевания территории в границах улиц Красная Набережная, Магнитогорская, Николая Островского и Джона Рида в Советском районе города Астрахани», утвержденные распоряжением администрации МО «Город Астрахань» от 12.04.2019г. № 992-р;

- кадастровый план территории (выписка из единого государственного реестра недвижимости), полученный в филиале Федерального Государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Астраханской области (прилагается в электронном виде на CD-диске);

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №	025/2019-ПМ-ОЧ-МТ-1						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

- Генеральный план развития города Астрахани до 2025г., утвержденный решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 19.07.2007г. №82, с изменениями, внесенными решениями Городской Думы муниципального образования
- «Город Астрахань» от 09.09.2011г. №140, от 30.05.2013 №90, от 16.04.2015 №35, от 26.10.2017г. №153, от 07.06.2018г. №63.

**ЦЕЛЬЮ** разработки проекта межевания территории в границах улиц Красная Набережная, Магнитогорская, Николая Островского и Джона Рида в Советском районе города Астрахани является:

- определение границ и площади земельных участков, находящихся в частной и муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования и необходимых для изъятия для государственных и муниципальных нужд (в границах проекта межевания);
- определение границ образуемых земельных участков;
- установление зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков (при необходимости).

Разработка проекта межевания осуществляется в виде отдельного документа на основании задания утвержденного распоряжением управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации МО «Город Астрахань» от 14.09.2018г. № 04-01-1848.

### **Основная часть проекта межевания:**

1. Формируемые земельные участки расположены на землях населенных пунктов;
2. Формируемые земельные участки располагаются в пределах одного кадастрового квартала 30:12:030835 согласно данных ЕГРН;
3. Согласно, правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденных решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 17.05.2018 № 52, с изменениями, внесенными решениями Городской Думы МО «Город Астрахань» от 14.11.2018 № 163, от 29.01.2019 № 9, территория проектирования располагается в 2-ух территориальных зонах (Ц-10,Ц-4):

#### **Ц-10. Зона многофункционального использования территорий.**

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Бытовое обслуживание	3.3
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Религиозное использование	3.7
Коммунальное обслуживание	3.1	Обслуживание автотранспорта	4.9

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			025/2019-ПМ-ОЧ-МТ-1						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Социальное обслуживание	3.2	Объекты придорожного сервиса****	4.9.1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Склады	6.9
Обеспечение научной деятельности*	3.9	Объекты гаражного назначения	2.7.1
Деловое управление	4.1		
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2		
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Развлечения**	4.8		
Спорт***	5.1		
Железнодорожный транспорт	7.1		
<u>Обеспечение внутреннего правопорядка</u>	8.3		

Вспомогательные виды разрешенного использования:

общественные туалеты

объекты пожарной охраны

парковки, автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования

\* за исключением размещения объектов капитального строительства для проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;

\*\* за исключением размещения игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещения гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон, допускаемых в игорных зонах;

\*\*\* за исключением устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			Лист
						025/2019-ПМ-ОЧ-МТ-1		

водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещения спортивных баз и лагерей;

\*\*\*\* за исключением размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса.

Предельные параметры:

1. Для объектов нежилого назначения:

а) минимальная ширина земельного участка – 12 м, максимальный размер не подлежит установлению;– минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м, максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

б) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

в) предельное количество этажей и высота объектов капитального строительства не установлены;

г) процент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка;

д) процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;

е) организация подъездов и подходов выполняется с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством без барьерных проездов и организацией съездов для маломобильных групп населения;

ж) допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство не глухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

2. Для объектов жилого назначения:

а) минимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки – 1200 кв. м; максимальная площадь земельного участка не установлена;

б) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

в) предельное количество этажей и предельная высота объектов капитального строительства не установлены;

г) процент застройки территории – не более 70% от площади земельного участка;

д) процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;

е) разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунального, административного и иного назначения могут размещаться на нижних этажах или

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			025/2019-ПМ-ОЧ-МТ-1						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта;

ж) запрещается огораживать территории многоквартирной застройки, блокировать подъезды к домам, а также размещать ограждающие устройства для закрепления парковок.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 29, 30 Правил.

4. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.

5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территорий, отображенных на карте деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (приложение 3), указаны в документации (концепции) по обеспечению комплексного и устойчивого развития территории муниципального образования «Город Астрахань».

#### Ц-4. Зона обслуживания селитебных территорий.

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Религиозное использование	3.7
Блокированная жилая застройка	2.3	Ветеринарное обслуживание	3.10
Объекты гаражного назначения	2.7.1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
Коммунальное обслуживание	3.1	Рынки	4.3
Социальное обслуживание	3.2	Обслуживание автотранспорта	4.9
Бытовое обслуживание	3.3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	025/2019-ПМ-ОЧ-МТ-1	Лист

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			025/2019-ПМ-ОЧ-МТ-1						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1		
Деловое управление	4.1		
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Развлечения*	4.8		
Спорт**	5.1		
Вспомогательные виды разрешенного использования:			

- бани, сауны
- площадки для выгула собак
- общественные туалеты
- объекты пожарной охраны
- благоустройство и озеленение
- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования

\* за исключением размещения игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещения гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон, допускаемых в игорных зонах;

\*\* за исключением размещения бассейнов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещения спортивных баз и лагерей.

Предельные параметры:

1. Для объектов нежилого назначения:

а) минимальная ширина земельного участка – 12 м, максимальный размер не подлежит установлению;

– минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м, максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

б) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно

соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

в) предельное количество этажей и высота объектов капитального строительства не установлены;

г) процент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка;

д) процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;

е) организация подъездов и подходов выполняется с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов и организацией съездов для маломобильных групп населения;

ж) допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

2. Для объектов жилого назначения:

а) минимальная и максимальная площади земельного участка для многоквартирной застройки не установлены;

б) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

в) предельное количество этажей и предельная высота объектов капитального строительства не установлены;

г) процент застройки территории – не более 65% от площади земельного участка;

д) процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;

е) разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунального, административного и иного назначения могут размещаться на нижних этажах или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта;

ж) запрещается огораживать территории многоквартирной застройки, блокировать подъезды к домам, а также размещать ограждающие устройства для закрепления парковок.

3. Для объектов индивидуального жилищного строительства:

а) минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

б) максимальная площадь земельных участков – 800 кв. м для вновь образуемых земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в иных случаях максимальная площадь не подлежит установлению;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			025/2019-ПМ-ОЧ-МТ-1						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	



в) минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями:

– от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м;

– от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СНиП 2.07.01-89\*), СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест» (далее – СанПиН 42-128-4690-88);

г) высота зданий:

– для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;

– для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;

– как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;

д) процент застройки территории – не более 65% от площади земельного участка;

е) вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала;

ж) во встроенных или пристроенных к индивидуальному жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать объекты, относящиеся к опасным и (или) оказывающим негативное влияние на окружающую среду обитания и здоровье человека.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 29, 30 Правил.

5. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.

6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территорий, отображенных на карте деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (приложение 3), указаны в документации (концепции) по обеспечению комплексного и устойчивого развития территории муниципального образования «Город Астрахань».

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №					025/2019-ПМ-ОЧ-МТ-1		Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

4. Сведения об образуемых земельных участках приведены в таблице № 1
5. Чертеж границ формируемых земельных участков.
6. Материалы по обоснованию проекта межевания, состоящие из чертежей с отображением границ существующих земельных участков, отображены на чертежах основной части проекта межевания;
7. Зоны ограничений градостроительной деятельности: на формируемые земельные участки частично накладывается санитарно-защитная зона для производственной базы МУП г. Астрахани "Астрводоканал", г. Астрахань, р-н Советский, ул. Джона Рида/Красная Набережная, 41/174.;
8. Земельные участки, расположенные за красными линиями и подлежащие изъятию для государственных и муниципальных нужд отсутствуют;

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, расположенные на землях общего пользования и необходимые для государственных и муниципальных нужд не установлены;

Земельные участки, являющиеся памятниками архитектуры не выявлены.

Линия отступа совпадает с границами красных линий.

**Проектом межевания предлагается формирование земельных участков в несколько этапов:**

**1 Этап** формирование земельного участка (условный номер :ЗУ1)

путем объединения земельного участка с кадастровыми номерами 30:12:030835:185 (разрешенное использование для эксплуатации производственной базы) площадью 8630 кв.м. и земельного участка с кадастровым номером 30:12:030835:187 (разрешенное использование склады (для размещения склада) площадью 1349 кв.м.

- площадь земельного участка с условным номером :ЗУ1 составляет 9979 кв.м.

**2 Этап** на стадии данного этапа производится формирование земельного участка

путем раздела земельного участка с условным номером :ЗУ1 на два земельных участка с условным номером :ЗУ2 площадью 2448 кв.м. (вид разрешенного использования для эксплуатации производственной базы; склады (для размещения склада) и земельного участка с условным номером :ЗУ2/1 площадью 7531 кв.м. (вид разрешенного использования для эксплуатации производственной базы; склады (для размещения склада)). Стоит учесть, что виды разрешенного использования у образуемых земельных участков не соответствуют классификатору ПЗЗ, считаем целесообразным привести их в соответствие и установить вид разрешенного использования на стадии раздела земельного участка с условным номером :ЗУ1 в следующем порядке:

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	025/2019-ПМ-ОЧ-МТ-1						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

- :ЗУ2- деловое управление;

- :ЗУ2/1- развлечения.

**3 Этап** формирование земельных участков (условные номера :ЗУ3 и ЗУ4)

Земельный участок с условным номером :ЗУ3 (площадь 9044 кв.м.; вид разрешенного использования развлечения) формируется путем перераспределения земельного участка с условным номером :ЗУ2/1 и земель кадастрового квартала 30:12:030835.

- **7531кв.м. используемая площадь земельного участка с условным номером :ЗУ2/1;**

- **1513кв.м. используемая площадь кадастрового квартала 30:12:030835.**

Земельный участок с условным номером :ЗУ4 (площадь 2683 кв.м.; вид разрешенного использования деловое управление) формируется путем перераспределения земельного участка с условным номером :ЗУ2 и земель кадастрового квартала 30:12:030835.

- **2448 кв.м. используемая площадь земельного участка с условным номером :ЗУ2;**

- **235кв.м. используемая площадь кадастрового квартала 30:12:030835.**

**4 Этап** формирование земельного участка (условный номер :ЗУ5).

**Данный земельный участок формируется путем образования из муниципальных земель кадастрового квартала 30:12:030835, согласно каталога координат в проекте межевания и с видом разрешенного использования объекты гаражного назначения.**

Стоит учесть, что всем условным номерам земельных участков при выполнении этапов будут присвоены кадастровые номера, а промежуточные образованные земельные участки необходимые для выполнения работ в соответствии с Законом прекратят свое существование.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
						025/2019-ПМ-ОЧ-МТ-1		Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

Сведения о сформированных земельных участках приведены в таблице № 1  
Таблица № 1

№ п/п	Номер образованного земельного участка	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Вид разрешенного использования (код)	Способ формирования
1	:ЗУ1	9979,00	Земли населенных пунктов	разрешенное использование склады (для размещения склада) для эксплуатации производственной базы	Объединение земельных участков
2	:ЗУ2	2448,00	Земли населенных пунктов	деловое управление (Код 4.1)	Раздел земельного участка
3	:ЗУ2/1	7531,00	Земли населенных пунктов	развлечения (Код 4.8)	
4	:ЗУ3	9044,00	Земли населенных пунктов	развлечения (Код 4.8)	Перераспределение земельного участка с землями квартала
5	:ЗУ4	2683,00	Земли населенных пунктов	деловое управление (Код 4.1)	
6	:ЗУ5	2071,00	Земли населенных пунктов	объекты гаражного назначения (Код 2.7.1)	Образование земельного участка

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

025/2019-ПМ-ОЧ-МТ-1

Лист