

Пояснительная записка

Согласовано		

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

						183/06-18 -ПЗ			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГАП		Галкин				Раздел 1. Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							П	17	
Составил		Галкина					ООО «Архивэл»		

Содержание

<i>№ листа</i>	<i>Наименование</i>	<i>Стр.</i>
	<i>I. Исходные данные</i>	
<i>Приложение А</i>	<i>Распоряжение администрации МО «Город Астрахань» №2061-р от 04 декабря 2017 г.</i>	
<i>Приложение Б</i>	<i>Задание на разработку проекта межевания территории в границах ул. Началовское шоссе, пер. 1-й Постовой в Кировском районе г. Астрахань.</i>	
	<i>II. Текстовая часть</i>	
	<i>Введение</i>	
<i>1.</i>	<i>Существующая ситуация</i>	
<i>1.1</i>	<i>Размещение в плане города</i>	
<i>1.2</i>	<i>Современное использование территории</i>	
<i>1.3</i>	<i>Природно-климатические условия</i>	
<i>2.</i>	<i>Проектные решения</i>	
<i>2.1</i>	<i>Планировочная структура, территории общего пользования и красные линии</i>	
<i>3.</i>	<i>Проект межевания территории</i>	
<i>3.1</i>	<i>Проектные работы по межеванию территории</i>	
	<i>IV. Графическая часть</i>	

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

Проект межевания территории в границах ул.Началовское шоссе, пер. 1-й Постовой в Кировском районе г.Астрахани

Введение

Проект межевания территории разработан по заказу Омаровой Н.С. на основании Распоряжения и.о.главы администрации МО «город Астрахань» от 04.12.2017г. №2061-р «О разработке проекта межевания территории в границах ул.Началовское шоссе, пер. 1-й Постовой в Кировском районе г.Астрахани», Задания на разработку градостроительной документации по межеванию территории.

Разработка градостроительной документации по межеванию территории обусловлена:

- Изменением зоны размещения проектируемого линейного объекта и технологически связанных с ним объектов;

- Установлением границ СНТ «Транспортник».

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.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	183/06-18 -ПЗ			

1. Существующее состояние

1.1 Размещение в плане города

Трасса линейного объекта: «Газоснабжение участка №12 в с/т «Транспортник» по ул. Началовское шоссе» расположена в пределах землепользования администрации МО «Город Астрахань» в Кировском районе и земельном участке с кадастровым номером 30:12:010651:34. Категория земель: земли населенных пунктов.

Границы участков проектирования системы газоснабжения ограничены:

- с юга —ул. Началовское шоссе;
- с севера —с/т «Транспортник»;
- с востока — земельный участок с кадастровым номером 30:12:010651:34;
- с запада —ул. Началовское шоссе.

1.2. Современное использование территории

В настоящее время рассматриваемая территория занята садовыми участками с одно- и двухэтажными домами.

В границах проектных работ сформирована инженерная инфраструктура, включающая в себя сети: водопровод (пхв D100), газопровод (ст.D32), канализационная сеть (D250), напорная канализация (ст.D1200).

Проекты красных линий и линий регулирования жилой застройки на данную территорию разработаны проектом планировки и межевания территории в границах ул.Началовское шоссе, пер. 1-й Постовой в Кировском районе г.Астрахани и утверждены Постановлением Администрации г.Астрахани №8734-м от 02 октября 2012 года..

Памятники архитектуры, истории и культуры на проектируемой территории отсутствуют.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	183/06-18 -ПЗ				

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. Устойчивый снежный покров отсутствует в 60% зим. Число дней со снежным

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	183/06-18 -ПЗ			

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».

Проведение участка трубы газопровода по стене жилого дома, расположенного по адресу: г.Астрахань, ул.Началовское шоссе, 5/1, произвести

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	183/06-18 -ПЗ			

с соблюдением всех правил безопасности и с согласия ООО «Управляющая
Компания» «КонсалтингПроф» на основании письма №95 от 12.11.2010г.

Инв. № подл.						Взам. инв. №	
Подпись и дата							
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	183/06-18 -ПЗ	Лист

3. Проект межевания территории.

3.1. Проектные работы по межеванию территории.

Проект межевания разработан на кадастровом плане территории.

Система координат – МСК 30 г. Астрахани, система высот – Балтийская, отметки отрицательные.

Территория, определенная техническим заданием для разработки проекта межевания территории в границах улицы ул. Началовское шоссе, пер. 1-й Постовой в Кировском районе г. Астрахани расположена в границах кадастровых кварталов: 30:12:012071; 30:12:010651.

Красные линии разработаны проектом планировки и межевания территории в границах ул. Началовское шоссе, пер. 1-й Постовой в Кировском районе г. Астрахани и утверждены Постановлением Администрации г. Астрахани №8734-м от 02 октября 2012 года.

В связи с недостаточностью выделенных земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:012071:181 и 30:12:000000:7504, образованных на основании «Проекта планировки и межевания для линейного объекта в границах улицы ул. Началовское шоссе, пер. 1-й Постовой в Кировском районе г. Астрахани», для строительства линейного объекта установлена необходимость в формировании дополнительных земельных участков с условными номерами: ЗУ:1 (многоконтурный) (см. Лист 4,5 графической части), ЗУ:2 (см. Лист 6 графической части), ЗУ:3 (см. Лист 7 графической части).

Проекты межевания территорий в виде графических и текстовых материалов являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости.

Образование земельных участков проводить в соответствии с положением ст. 11.2 Земельного кодекса РФ.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	183/06-18 -ПЗ			

Согласно Правилам землепользования и застройки г.Астрахани в новой редакции, утвержденных решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 17.11.2016 № 156, формируемые данным проектом земельные участки расположены в зоне Ц-4 (зона обслуживания селитебной территории).

Выбор видов разрешенного использования образуемых земельных участков выполнить с учетом: Правил землепользования и застройки г.Астрахани в новой редакции, утвержденных решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 17.11.2016 № 156 и Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540, с изменениями, внесенными Приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 года №709 – коммунальное обслуживание (код 3.1).

Технико-экономические показатели проекта межевания

:ЗУ1 многоконтурный земельный участок (Собщ=578,42 кв.м) с видом разрешенного использования – коммунальное обслуживание (код 3.1).

Согласно Письма Министерства экономического развития РФ от 22 декабря 2009 г. № 22409-ИМ/Д23 "Особенности подготовки документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета многоконтурных земельных участков, осуществления такого учета и предоставления сведений государственного кадастра недвижимости о многоконтурных земельных участках" Многоконтурным земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с действующим законодательством и представляют собой несколько замкнутых контуров (далее - многоконтурные земельные участки). Часть земной поверхности в пределах отдельного контура границы многоконтурного земельного участка не является земельным участком (объектом недвижимости) либо частью многоконтурного земельного участка. Граница отдельного контура может совпадать с границей части многоконтурного земельного участка, если в пределах указанного контура установлено либо устанавливается ограничение (обременение) вещных

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	183/06-18 -ПЗ			

прав на такой многоконтурный земельный участок. Каждый контур границы многоконтурного земельного участка отделяется от других контуров его границы иными земельными участками или землями (т.е. контуры границы многоконтурного земельного участка не имеют общих характерных точек границ). Многоконтурный земельный участок образуется из земель кадастрового квартала 30:12:012071:

- :ЗУ1(1) S1=297.47кв.м;

- :ЗУ1(2) S2=280.95кв.м.

:ЗУ2 (S= 149,72кв.м) с видом разрешенного использования – коммунальное обслуживание (код 3.1) образуется из земельного участка КН 30:12:010651:34, границы которого не установлены в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства, с сохранением в измененных границах, в соответствии с нормами 11.4 ЗК РФ (путем раздела).

:ЗУ3 (S=60.14 кв.м) с видом разрешенного использования – коммунальное обслуживание (код 3.1) образуется из земельного участка КН 30:12:010651:34, границы которого не установлены в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства, с сохранением в измененных границах, в соответствии с нормами 11.4 ЗК РФ (путем раздела).

В целях формирования земельного участка под строительство линейного объекта: «Газоснабжение участка №12 в с/т «Транспортник» по ул. Началовское шоссе», проектом предлагается в отношении земельных участков: :ЗУ1 (многоконтурный), :ЗУ2, :ЗУ3 заключить соглашение об установлении сервитута в соответствии с Гл.V.3 ст. 39.23-39.26 ЗК РФ, при условии размещения трассы газопровода.

Согласно сведений ГКН и ЕГРН на территории межевания публичные сервитуты не установлены.

Проектом межевания территории предлагается установление сервитутов исходя из норм действующего законодательства, приведенных ниже. Согласно части 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	183/06-18 -ПЗ	Лист

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 сервитута в отношении земельных участков регламентирована в Земельном кодексе Российской Федерации.

Согласно ЗК РФ, ст. 39.23-39.26 соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях:

- 1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;
- 2) проведение изыскательских работ;
- 3) ведение работ, связанных с использованием недрами.

В случае, если находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или безвозмездное пользование на срок более чем один год, соглашение об установлении сервитута заключают землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка. При этом согласие в письменной форме уполномоченного органа на заключение такого соглашения не требуется, если

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	183/06-18 -ПЗ			

настоящей статьей или договором аренды либо договором безвозмездного пользования не предусмотрено иное.

В случае, если находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду государственному или муниципальному унитарному предприятию, государственному или муниципальному учреждению, соглашение об установлении сервитута заключается при наличии согласия в письменной форме федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, в ведении которых находятся эти предприятие, учреждение.

Землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка, заключившие соглашение об установлении сервитута в отношении такого земельного участка, в течение десяти дней со дня заключения указанного соглашения обязаны направить в уполномоченный орган уведомление о заключении указанного соглашения.

Арендатор или землепользователь, которому земельный участок предоставлен на праве безвозмездного пользования, вправе заключать соглашение об установлении сервитута на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком.

Со дня досрочного расторжения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком действие заключенного арендатором или землепользователем соглашения об установлении сервитута в отношении такого земельного участка прекращается.

Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должно содержать:

1) кадастровый номер земельного участка, в отношении которого предполагается установить сервитут;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	183/06-18 -ПЗ			

- 3) сведения о сторонах соглашения;
- 4) цели и основания установления сервитута;
- 5) срок действия сервитута;

7) права лица, в интересах которого установлен сервитут, осуществлять деятельность, в целях обеспечения которой установлен сервитут;

9) обязанность лица, в интересах которого установлен сервитут, после прекращения действия сервитута привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием.

1) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

3) в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Плата по соглашению об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, поступает землепользователю, землевладельцу, арендатору земельного участка, с которыми заключено соглашение об установлении сервитута, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В случае, если соглашение об установлении сервитута заключено с уполномоченным органом, государственным или муниципальным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, плата по этому соглашению вносится, поступает и зачисляется в соответствующие бюджеты бюджетной системы Российской Федерации.

В случае заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок до трех лет допускается по соглашению сторон установление сервитута в отношении части такого земельного участка без проведения работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается данный сервитут, без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. В этом случае граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.

В случае, если соглашение об установлении сервитута заключается с уполномоченным органом, заинтересованное лицо представляет в уполномоченный орган заявление о заключении соглашения об установлении сервитута с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории. В заявлении о заключении соглашения об установлении сервитута должны быть указаны цель и предполагаемый срок действия сервитута.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	183/06-18 -ПЗ	Лист

Если заявление о заключении соглашения об установлении сервитута предусматривает установление сервитута в отношении всего земельного участка, приложение схемы границ сервитута на кадастровом плане территории к указанному заявлению не требуется.

Указанное заявление и прилагаемые к нему документы по выбору заявителя могут быть поданы в письменной форме или в форме электронных документов в порядке, установленном для подачи заявлений о предоставлении земельных участков.

Уполномоченный орган в срок не более чем тридцать дней со дня получения заявления, указанного в пункте 1 настоящей статьи, обязан выполнить одно из следующих действий:

- 1) направить заявителю уведомление о возможности заключения соглашения об установлении сервитута в предложенных заявителем границах;
- 2) направить заявителю предложение о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории;
- 3) направить заявителю подписанные уполномоченным органом экземпляры проекта соглашения об установлении сервитута в случае, если указанное в пункте 1 настоящей статьи заявление предусматривает установление сервитута в отношении всего земельного участка, или в случае, предусмотренном пунктом 4 статьи 39.25 настоящего Кодекса;
- 4) принять решение об отказе в установлении сервитута и направить это решение заявителю с указанием оснований такого отказа.

Уполномоченный орган принимает решение об отказе в установлении сервитута в следующих случаях:

- 1) заявление об установлении сервитута направлено в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, которые не вправе заключать соглашение об установлении сервитута;
- 2) планируемое на условиях сервитута использование земельного участка не допускается в соответствии с федеральными законами;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	183/06-18 -ПЗ				

3) установление сервитута приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или к существенным затруднениям в использовании земельного участка.

Лицо, которому направлено уведомление о возможности заключения соглашения об установлении сервитута или предложение о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах, обеспечивает проведение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, и обращается за осуществлением государственного кадастрового учета указанной части земельного участка, за исключением случаев установления сервитута в отношении всего земельного участка, а также случаев, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 настоящего Кодекса.

В срок не более чем тридцать дней со дня представления заявителем в уполномоченный орган уведомления о государственном кадастровом учете частей земельных участков, в отношении которых устанавливается сервитут, уполномоченный орган направляет заявителю соглашение об установлении сервитута, подписанное уполномоченным органом, в трех экземплярах. Заявитель обязан подписать указанное соглашение не позднее чем через тридцать дней со дня его получения.

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: 4-6.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	183/06-18 -ПЗ			

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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

Лист

183/06-18 -ПЗ

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата