

СОСТАВ ПРОЕКТА

Документация по межеванию территории в районе земельного участка по
ул. Медиков 1б в Ленинском районе города Астрахани

№ ТОМА	ОБОЗНАЧЕ НИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
1	ПМ 01	Межевание территории	
	ПМ 01 - 1	Пояснительная записка	
	ПМ 01 - 2	Графическая часть	

ПМ 01-1

Лист

1

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	------	------	-------	---------	------

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории в районе земельного участка по ул. Медиков 16 в Ленинском районе города Астрахани выполнен в соответствии с «Проектом планировки территории в границах улиц Медиков, Латвийской и набережной ерика Казачий в Ленинском районе города Астрахани», постановления администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 07.08.2017 № 4601.

Проект межевания территории подготовлен на основании задания на разработку документации по планировке территории в границах улиц Медиков, Латвийской и набережной ерика Казачий в Ленинском районе города Астрахани от 17.08.2017.

Цель работ:

- определение границ образуемого земельного участка в соответствии с «Проектом планировки территории в границах улиц Медиков, Латвийской и набережной ерика Казачий в Ленинском районе города Астрахани»;
- определение границ и площади земельных участков, находящихся в частной собственности, расположенных на землях общего пользования и необходимых для изъятия для государственных и муниципальных нужд.

В процессе разработки проекта межевания территории проведены подготовительные работы, включающие в себя сбор, изучение и анализ сведений о земельных участках, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, землеустроительной, градостроительной, картографической и иной документации, связанной с использованием и перераспределением земель. Проект межевания разрабатывается в границах:

- с северной стороны – красная линия ул. Медиков;
- с восточной стороны - красная линия ул. Латвийская;
- с южной стороны – красная линия береговой полосы ер.Казачий;
- западной стороны – в створе западной границы участка по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Ленинский, ул. Медиков, 16 до пересечения с красными линиями, ограничивающими проектируемую территорию с северной и южной сторон.

В соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости земельные участки образуются из состава земель населенных пунктов Ленинского района г. Астрахани Астраханской области.

Проектными предложениями установлены:

- красные линии в соответствии с проектируемыми проездами на территории строительства, с учетом прокладки инженерных коммуникаций;
- территории размещения объектов капитального строительства, инженерных сооружений;
- границы образуемого земельного участка;
- границы и площади земельных участков, находящихся в частной собственности, расположенных на землях общего пользования и необходимых для изъятия для государственных и муниципальных нужд.

						ПМ 01-1	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		3

Формируемые в проекте межевания территории земельные участки (образуемый и земельные участки, находящиеся в частной собственности, расположенные на землях общего пользования) сформированы в соответствии с проектом планировки. Формирование участков производится в соответствии с главой 1.1. Образование земельных участков Земельного Кодекса РФ. Правовые вопросы по изъятию, выкупу объектов недвижимости и земельных участков решаются в соответствии с действующими законодательными актами.

Данных об особо охраняемых природных территориях, зонах действия публичных сервитутов в границах проекта планировки и межевания территории в ФГБУ ФКП Росреестра не зарегистрировано. Памятники архитектуры, истории и культуры на проектируемой территории не выявлены.

В соответствии со ст.65 Водного кодекса ширина водоохраной зоны ерика Казачий составляет 50м от береговой линии. Ширина прибрежной защитной полосы водного объекта устанавливается в зависимости от уклона берега и составляет 30м для обратного или нулевого уклона, 40м для уклона до трех градусов и 50м для уклона три и более градуса.

В границах водоохранных зон водных объектов запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка автотранспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие). В границах прибрежных защитных полос дополнительно запрещается:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грантов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей и ванн.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительства, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод.

В соответствии со ст.6 Водного Кодекса ширина береговой полосы ерика Казачий составляет 5м. береговая полоса водного объекта предназначается для общего пользования. В соответствии с с.8 ст.27 и ч.12 ст.85 Земельного кодекса РФ, запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом РФ. Проектируемая территория, в т.ч. образуемые земельные участки (:ЗУ1; :ЗУ2) частично попадают в водоохранную зону ерика Казачий. образуемый земельный участок :ЗУ3 полностью попадает в водоохранную зону ерика Казачий.

Инв. № подл. Подпись и дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

ПМ 01-1

В береговую полосу ерика Казачий образуемые земельные участки не попадают.

Проектируемая территория расположена в пределах границ землепользования МО «Город Астрахань», в Ленинском районе г.Астрахани и попадает в кадастровый квартал г. Астрахани № 30:12:020997.

Согласно карте градостроительного зонирования г. Астрахани из Правил землепользования и застройки МО «Город Астрахань», утвержденных решением Городской Думы города Астрахани № 52 от 17.05.2018г. (далее Правила), и выписке из протокола заседания Комиссии по землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань» от 19.01.2018г образуемые земельные участки попадают в зону ПК-4 (зона производственно-коммунальных объектов V класса). Проектируемая территория расположена в зоне ПК-4 (зона производственно-коммунальных объектов V класса) и зоне Р-1(зона открытых пространств).

В границах отведенной территории проектируется формирование земельного участка с разрешенным использованием согласно Правил. Условно разрешенный вид использования: 4.4 – Магазины (:ЗУ1, :ЗУ2); 6.9 – Склады (:ЗУ3).

Графическая часть проекта разработана на планах М 1:500.

Все земельные участки, участвующие в образовании (формировании) земельных участков должны быть приведены в соответствие с действующим законодательством.

Проект межевания территории подготавливается до выполнения кадастровых работ, поэтому информация в сведениях в части состава земельных участков, участвующих в образовании и площади образованных земельных участков могут отличаться .

Формирование образуемых земельных участков

Земельный участок :ЗУ2 площадью 1107 кв.м. формируется на землях населенных пунктов в кадастровом квартале 30:12:020997. Образование земельного участка :ЗУ2 производится в 2 этапа. 1-й этап – образование земельного участка :ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:0209997:1034 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. 2-й этап – образование земельного участка :ЗУ2 путем объединения земельного участка с кадастровым номером 30:12:0209997:1209 и земельного участка :ЗУ1, предварительно поставленного на государственный кадастровый учет с присвоением ему кадастрового номера. Проектное разрешенное использование - Магазины. Проектное разрешенное использование формируемого земельного участка :ЗУ2 относится к условно-разрешенным видам. Необходимо до проведения кадастровых работ и формирования земельного участка :ЗУ2 получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка в соответствии со ст. 8 Правил.

Земельный участок формируется в зоне ПК-4 (зона производственнокоммунальных объектов V класса. Минимальная площадь земельного участка для объектов нежилого назначения – 400 кв. м, максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению. Земельные участки, участвующие в образовании земельного участка :ЗУ2:

						ПМ 01-1	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

- земельный участок с кадастровым № 30:12:020997:1034. Расположен по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Ленинский, ул. Медиков, 16. Вид разрешенного использования - объекты придорожного сервиса (размещение здания автомойки). Сведения о регистрации прав - аренда с 17.09.2014 по 20.08.2017. Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные». Площадь – уточненная;

- земельный участок с кадастровым № 30:12:020997:1209. Расположен по адресу: Астраханская область, г Астрахань, Ленинский район, ул Наб. Казачьего ерика, 2. Вид разрешенного использования – не установлено. Сведения о регистрации прав - отсутствуют. Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные ". Площадь – уточненная;

- земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в кадастровом квартале 30:12:020997.

Разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек. В границах отведенной территории постановлением от 11.05.2017 № 2817, утверждающим схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, предусматривается формирование земельного участка, образованного из земельного участка с кадастровым № 30:12:020997:73.

Земельный участок :ЗУЗ площадью 84 кв.м. формируется на землях населенных пунктов в кадастровом квартале 30:12:020997. Проектное разрешенное использование - Склады. Проектное разрешенное использование формируемого земельного участка :ЗУЗ относится к условно-разрешенным видам. Необходимо до проведения кадастровых работ и формирования земельного участка :ЗУЗ получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка в соответствии со ст. 8 Правил. Земельный участок формируется в зоне ПК-4 (зона производственно-коммунальных объектов V класса. Минимальная площадь земельного участка для объектов нежилого назначения – 400 кв. м, максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению. Необходимо до проведения кадастровых работ и формирования земельного участка :ЗУЗ получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со ст. 9 Правил.

Земельный участок :ЗУЗ формируется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в кадастровом квартале 30:12:020997. Доступ на образуемый земельный участок :ЗУЗ осуществляется с земельного участка с кадастровым № 30:12:020997:155, расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Ленинский, ул. Латвийская, 1б.

Земельные участки целиком попадающие, за красные линии:

						ПМ 01-1	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

- земельный участок с кадастровым № 30:12:020997:122. Расположен по адресу: обл. Астраханская, г. Астрахань, р-н Ленинский, ул. Латвийская, 1а. Вид разрешенного использования - для эксплуатации магазина. Сведения о регистрации прав - собственность. Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные". Площадь – уточненная 111 +/- 4кв. м.

Каталог координат поворотных точек земельного участка с кадастровым № 30:12:020997:122 (нумерация точек приведена в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.02.2018 № 99/2018/72069650)

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	421152.4	2226711.14
2	421147.12	2226711.6
3	421145.47	2226711.75
4	421136.14	2226712.57
5	421136.17	2226713.33
6	421136.35	2226718.35
7	421136.35	2226718.49
8	421137.19	2226718.99
9	421151.37	2226718.49
10	421152.56	2226717.16
11	421152.66	2226715.05

- земельный участок с кадастровым № 30:12:020997:120. Расположен по адресу: Астраханская обл., г. Астрахань, р-н Ленинский, ул. Латвийская, 1а. Вид разрешенного использования - для эксплуатации магазина. Сведения о регистрации прав - собственность. Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные". Площадь – уточненная 39 +/- 2кв. м.

Каталог координат поворотных точек земельного участка с кадастровым № 30:12:020997:120 (нумерация точек приведена в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.02.2018 № 99/2018/72070274)

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	421136.14	2226712.57
2	421129.26	2226713.17

						ПМ 01-1				Лист
										7
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата					

1	2	3
3	421129.41	2226716.94
4	421129.49	2226718.73
5	421134.08	2226718.53
6	421136.35	2226718.35
7	421136.17	2226713.33

Земельные участки, части которых попадают за красные линии:

- земельный участок с кадастровым № 30:12:020997:123. Расположен по адресу: обл. Астраханская, г. Астрахань, р-н Ленинский, ул. Латвийская, 1б. Вид разрешенного использования - для эксплуатации магазина. Сведения о регистрации прав - собственность. Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные". Площадь – уточненная 425 +/- 7кв. м.

Каталог координат поворотных точек земельного участка с кадастровым № 30:12:020997:123 (нумерация точек приведена в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.02.2018 № 99/2018/72068704)

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	421150.26	2226687.53
2	421123.24	2226688.07
3	421123.25	2226689.67
4	421123.27	2226690.23
5	421123.38	2226703.43
6	421134.01	2226703.06
7	421134.04	2226704.57
8	421146.93	2226704.11
9	421150.21	2226700.43
10	421149.93	2226689.66

- земельный участок с кадастровым № 30:12:020997:155. Расположен по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Ленинский, ул. Латвийская, 1б. Вид разрешенного использования - для эксплуатации административного здания. Сведения о регистрации прав - отсутствуют. Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные ". Площадь – уточненная 738 +/- 10кв. м.

						ПМ 01-1	Лист
							8
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Каталог координат поворотных точек земельного участка
с кадастровым № 30:12:020997:155 (нумерация точек приведена в соответствии с
Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте
недвижимости от 01.02.2018 № 99/2018/72069488)

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	421146.93	2226704.11
2	421147.12	2226711.6
3	421145.47	2226711.75
4	421136.14	2226712.57
5	421129.26	2226713.17
6	421129.41	2226716.94
7	421105.59	2226718.6
8	421104.46	2226691.06
9	421112.24	2226690.83
10	421112.22	2226690.12
11	421123.25	2226689.67
12	421123.27	2226690.23
13	421123.38	2226703.43
14	421134.01	2226703.06
15	421134.04	2226704.57

						ПМ 01-1	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		9

Каталог координат красных линий

№№ п/п	МСК-30	
	X,м	Y,м
н1	421151.32	2226703.83
н2	421104.47	2226706.80
н3	421086.12	2226635.48
н4	421051.40	2226524.20
н5	421035.73	2226491.10
н6	421117.51	2226486.46
н7	421147.25	2226661.75
н8	421142.63	2226485.03
н9	421145.55	2226502.30
н10	421148.56	2226520.02
н11	421161.81	2226598.15
н12	421163.74	2226618.06
н13	421171.92	2226702.53
н14	421178.63	2226752.17
н15	421161.65	2226753.26
н16	421122.92	2226755.72
н17	421287,97	2225695,17
н18	421294.33	2226744.79

						ПМ 01-1	Лист
							10
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		

Каталог координат образуемого земельного участка

№№	МСК-30	
	X _м	Y _м
1	2	3
Земельный участок :ЗУ2 площадью 1107 кв.м.		
1	421149.74	2226687.54
2	421123.24	2226688.07
3	421123.25	2226689.67
4	421112.22	2226690.12
5	421111.65	2226679.87
6	421104.01	2226680.38
7	421097.78	2226680.80
8	421094.68	2226668.75
9	421110.78	2226666.47
10	421142.68	2226661.96
11	421147.18	2226661.32
12	421147.25	2226661.75
Земельный участок :ЗУ1 площадью 1002 кв.м.		
1	421149.74	2226687.54
2	421123.24	2226688.07
3	421123.25	2226689.67
4	421112.22	2226690.12
5	421111.65	2226679.87
6	421104.01	2226680.38
7	421097.78	2226680.80
8	421094.68	2226668.75
9	421110.78	2226666.47
10	421142.68	2226661.96
11	421147.18	2226661.32
12	421147.25	2226661.75
26	421148.93	2226685.05
27	421148.13	2226673.82
28	421138.83	2226674.14
29	421139.56	2226685.49
Земельный участок :ЗУ3 площадью 84 кв.м.		
30	421112.24	2226690.83
31	421104.46	2226691.06
6	421104.01	2226680.38
5	421111.65	2226679.87
4	421112.22	2226690.12

Примечание: $S_{:ЗУ2} = S_{:ЗУ1} + S_{30:12:020997:1209} = 1001,75 \text{ кв.м.} + 105,68 \text{ кв.м.} = 1107,43 \text{ кв.м.}$

						ПМ 01-1	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		11

Каталог координат частей земельных участков, попадающих за красные линии

№№	МСК-30	
	X,м	Y,м
Часть :123/чзу1 площадью 1 кв.м.		
13	421150.26	2226687.53
14	421149.93	2226689.66
1	421149.74	2226687.54
Часть :155/чзу1 площадью 420 кв.м		
16	421147.12	2226711.60
17	421145.47	2226711.75
18	421136.14	2226712.57
19	421129.26	2226713.17
20	421129.41	2226716.94
21	421105.59	2226718.60
22	421105.10	2226706.76
23	421105.75	2226706.72
24	421124.69	2226705.52
25	421146.93	2226704.11

						ПМ 01-1	Лист
							12
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		

Нормативно-правовая документация, используемая при подготовке проекта межевания

№№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Земельный Кодекс РФ	от 25.10.2001 №136-ФЗ
	Водный Кодекс РФ	от 03.06.2006 № 74-ФЗ
2	Градостроительный кодекс РФ	от 29.12.2004 № 190-ФЗ
3	Решение Городской Думы МО "Город Астрахань" об утверждении "Правил землепользования и застройки г. Астрахани"	№ 52 от 17.05.2018
4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	от 01.02.2018
5	Постановление администрации муниципального образования «Город Астрахань»	от 07.08.2017 № 4601

						ПМ 01-1	Лист
							13
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		