ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
Трыскова Айса Евгеньевна
ИНН/ОГРНИП *301607809297 / 322302500010110*
Квалификационный аттестат кадастрового инженера 30-10-66
СРО КИ Саморегулируемая организация Ассоциация "Некоммерческое партнерство "Кадастровые инженеры юга" уникальный реестровый номер кадастрового инженера
в реестре членов СРО КИ №НП000217
адрес: 414040, город Астрахань, пл. Карла Маркса д.3, корпус 1, офис 12
тел. 8-905-481-20-82, 48-45-65 e-mail: 48mer_astra@mail.ru

Утверждена
_____
_____
_____
_____
№. _____ от «____»_____2023 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах жилой застройки в районе улицы Заводской, переулка 4-го Заводского в Советском районе г. Астрахани

Заказчик: ИП Дудина Ю.В.

г. Астрахань 2023г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в границах жилой застройки в районе улицы Заводской, переулка 4-го Заводского в Советском районе г. Астрахани

Состав проекта

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ 4
Описание сложившейся ситуации 4
Пояснительная записка 7
Чертеж красных линий 15
Чертеж образуемых земельных участков 17
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 18
Чертеж существующих земельных участков и объектов капитального строительства 19
Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории 20
Приложения: 201

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Описание сложившейся ситуации

Территория проектирования расположена в границах территориальной зоны Ж-3 Зона многоэтажной жилой застройки.

Основные виды разрешенного использования		**Условно разрешенные виды использования**	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Хранение автотранспорта	2.7.1
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Общественное управление	3.8
Коммунальное обслуживание	3.1	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Социальное обслуживание	3.2	Ветеринарное обслуживание	3.10
Бытовое обслуживание	3.3	Банковская и страховая деятельность	4.5
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Общественное питание	4.6
Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	Гостиничное обслуживание	4.7
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Служебные гаражи	4.9
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Культурное развитие*	3.6	Площадки для занятия спортом	5.1.3
Деловое управление	4.1	Связь	6.8
Магазины**	4.4	Обеспечение обороны и безопасности***	8.0
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

** За исключением вида разрешенного использования «Цирки и зверинцы» (код 3.6.3);*
*** Максимальная торговая площадь не более 2000 кв. м.*
**** За исключением размещения объектов для проведения воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей*

Градостроительный регламент зоны

Предельные параметры:

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 – до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена;

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 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;

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, указанных на картах градостроительного зонирования, установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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 градостроительного зонирования (приложение 5), указаны в документации (концепции) по обеспечению комплексного и устойчивого развития территории муниципального образования «Город Астрахань».

Территория проектирования расположена в границах кадастрового квартала 30:12:030251. Согласно проекту планировки территории, площадь участка разработки проекта планировки территории – 5 283,0 кв.м.

Участок в границах разработки проекта планировки и межевания территории граничит:

с северо-восточной стороны – проезжая часть ул. Заводская;

с юго-восточной стороны – внутридворовой пространство ЖК «Облепиха»;

с юго-западной стороны – внутридворовой пространство ЖК «Облепиха»;

с северо-западной стороны – проезжая часть пер. 4-й Заводской.

В границах разрабатываемой территории согласно сведениям ЕГРН земельные участки не учтены, учтен объект капитального строительства с К№ 30:12:030041:378, адрес: Астраханская область, г Астрахань, р-н Советский, пер 4-й Заводской, д 6, назначение: многоквартирный дом

В границах разрабатываемой территории расположены линейные объекты: подземная канализация, газопровод низкого давления, подземный водопровод, линия электропередачи. Территория проектирования расположена частично в границах зон с особыми условиями использования территории: водоохранной зоны пр, Царев (реестровый номер 30:00-6.330), прибрежная защитная полоса пр. Царев (реестровый номер 30:00-6.328).

Пояснительная записка

Проект межевания территории в границах жилой застройки в районе улицы Заводской, переулка 4-го Заводского в Советском районе г. Астрахани разработан на основании договора подряда с ИП Дудина Ю.В., в составе проекта планировки территории.

Исходными данными для разработки проекта межевания послужили:

1. Документация по планировки территории в границах жилой застройки в районе улицы Заводской, переулка 4-го Заводского в Советском районе г. Астрахани, в 2-х томах,

2. Договор №01/23 от 18.01.2023г о комплексном развитии территории жилой застройки в границах муниципального образования “Город Астрахань”

3. Материалы инженерных изысканий, выполненные ИП Пустохайлов Максим Юрьевич (СРО -И-025-28012010 протокол № 191 от 07 августа 2019г.)

4. Сведения ЕГРН в виде кадастрового плана территории на кадастровый квартал 30:12:030251;

5. Правила землепользования и застройки МО «Город Астрахань», утвержденные решением городской думы муниципального образования «Город Астрахань» от16.07.2020г №69, с изменениями от 21.04.2022 №25, от 22.09.2022 №111.

6. Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 № 82» с изменениями, утвержденными Решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 26.03.2020 № 29, от 06.05.2022 №57.

Территория разработки проекта ограничена:

- с север-запада, землями общего пользования, пер. 4-й Заводской,

- с северо-востока, землями общего пользования, ул. Заводская,

- с юга ограничена территорией ТЦ “МЭТРО” и 9-ти этажного многоквартирного дома с адресом улица Набережная реки Царева, дом 83.

- с юго-запада, территорией многоквартирного дома с адресом улица

Набережная реки Царева, дом 83 корпус 1.

Каталог координат границ разработки проекта межевания

система координат МСК 30

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	417637,78	2220608,74
2	417671,60	2220660,36
3	417699,49	2220702,94
4	417686,39	2220714,48
5	417676,55	2220721,99
6	417662,85	2220732,29
7	417646,48	2220744,94
8	417637,09	2220752,49
9	417632,33	2220744,99
10	417621,43	2220728,06
11	417647,31	2220712,08
12	417624,21	2220685,20
13	417644,87	2220670,65
14	417616,13	2220622,92
1	417637,78	2220608,74

Целью разработки проекта межевания территории является образование земельного участка, в границах которого планируется осуществление комплексного развития территории в соответствии с договором №01/23 от 18 января 2023г.

Согласно правилам землепользования и застройки МО «Город Астрахань» территория разработки проекта расположена в границах территориальной зоны Ж-3 -многоэтажная жилая застройка. В границах разработки проекта планируется строительство многоквартирного 9-ти этажного жилого дома. Вид разрешенного использования “Многоэтажная жилая застройка” состоит в перечне основных видов разрешенного

использования земельных участков и объектов недвижимости в территориальной зоне Ж-3.

Проектом планировки территории установлены красные линии по ул. Заводской, пер. 4-й Заводской.

Линии отступа от красных линий отсутствуют, так как согласно градостроительного регламента территориальной зоны Ж-3 минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, а согласно проекту планировки территории линии регулирования застройки совпадают с красными линиями.

Проектом планируется образование земельного участка :ЗУ1 из земель муниципальной собственности в кадастровом квартале 30:12:030251.

Обозначение образуемого участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
:ЗУ1	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5308 кв.м.

Каталог координат границ образуемого земельного участка :ЗУ1

Обозначение характерных точек границ	**Координаты, м**	
	X	**Y**
1	**2**	**3**
1	417637,78	2220608,74
2	417671,60	2220660,36
3	417699,49	2220702,94
4	417686,39	2220714,48
5	417676,55	2220721,99
6	417662,85	2220732,29
7	417646,48	2220744,94
8	417637,09	2220752,49
9	417632,33	2220744,99
10	417621,43	2220728,06
11	417647,31	2220712,08
12	417624,21	2220685,20
13	417644,87	2220670,65
14	417616,13	2220622,92
1	417637,78	2220608,74

Площадь участка 5308 кв.м.

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

В границах образуемого участка расположен объект капитального строительства с К№30:12:030041:378 - многоквартирный дом, площадь здания - 232,1 кв.м., год постройки-1971.

Согласно п. 1.4 Договора №01/23 от 18.01.2023 данный объект капитального строительства подлежит сносу.

На период строительства через образуемый земельный участок :ЗУ1 должен быть обеспечен доступ к многоквартирным домам №83, 83 корпус 1 по ул. Набережная реки Царев, согласно п. 3.1.10. Договора №01/23 от 18.01.2023г.

В соответствии с п.1 ч. 4 ст. 23 Земельного кодекса РФ, для прохода и проезда через образуемый участок, в целях обеспечения доступа к многоквартирных домам №83, 83 корпус 1 по ул. Набережная реки Царев, целесообразно установление публичного сервитута. Для установления сервитута формируется часть земельного участка :ЗУ1, площадью 662,46 кв.м.

Каталог координат части образуемого земельного участка :ЗУ1/чзу1 для установления публичного сервитута

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	417 632,36	2 220 679,49
2	417 633,88	2 220 681,88
3	417 655,53	2 220 714,71
4	417 633,89	2 220 729,01

5	417 632,64	2 220 730,15
6	417 632,04	2 220 731,67
7	417 631,99	2 220 733,24
8	417 633,23	2 220 735,85
9	417 638,67	2 220 744,10
10	417 640,13	2 220 745,30
11	417 641,27	2 220 745,73
12	417 642,36	2 220 745,89
13	417 643,55	2 220 745,89
14	417 644,70	2 220 745,73
15	417646,48	2220744,94
16	417637,09	2220752,49
17	417632,33	2220744,99
18	417621,43	2220728,06
19	417647,31	2220712,08
20	417624,21	2220685,20
1	417 632,36	2 220 679,49

Восточная часть образуемого участка расположена в границах водоохранной зоны пр. Царев (реестровый номер в ЕГРН- 30:00-6.330), прибрежной защитная полоса пр. Царев (реестровый номер в ЕГРН - 30:00-6.328).

Согласно ч. 15 ст. 65 Водного кодекса РФ в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос запрещаются:

1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах образуемого участка расположены охранная зона питьевого водопровода, газопровода низкого давления, центральной канализации, линии электропередачи.

Границы участка разработки проекта межевания располагаются вне зоны приаэродромной территории аэродрома Министерства обороны РФ «Приволжский».

Согласно приказу федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 23.12.2019 № 1391-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)» территория, планируемая под размещение 9-тиэтажного многоквартирного дома, попадает в 3-ю подзону 1-го сектора конической поверхности для ВПП 09/27. Запрещается размещать объекты, функциональное назначение которых не требует их размещения вблизи ВПП.

Ограничения, устанавливаемые в третьей подзоне, не ограничивают размещение объектов, функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах.

Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет.

Территория разработки проекта попадает в 4-ю подзону, 44 сектора. Ограничение застройки по высоте минус 3 м БСВ.

На всей территории четвертой подзоны:

а) устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (ПРТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в РФ согласно постановления Правительства РФ от 21.12.2011 №1049-34 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации».

б) устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (далее – ПРТО) мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома.

в) устанавливается запрет на размещение ветровых турбин абсолютной высотой свыше 32 м., в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны запрещено.

Территория разработки проекта попадает в 6-ю подзону. В границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Также устанавливается запрет на размещение полигонов твердых коммунальных отходов, скотобоен, ферм, скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, объектов сортировки мусора, рыбных хозяйств.

В связи с тем, что высота предполагаемого к размещению многоквартирного дома превышает, вышеуказанные предельные высоты было получено согласование Южного межрегионального территориального управления воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта (Южное МТУ Росавиации) от 14 апреля 2023г., где были указаны ограничения по высоте объекта:

- абсолютная отметка земли – мин.20,50 м;
- абсолютная отметка верха кровли – плюс 16,85 м.

Проектируемый 9-тиэтажный жилой дом по высоте не превышает данные ограничения.

На территории разработки проекта межевания памятники истории и культурного наследия отсутствуют.

По данным государственного кадастрового учета в границах проектных работ зоны охраны объектов культурного наследия – отсутствуют.

Формирование земельных участков, подлежащих изъятию для государственных и муниципальных нужд, данным проектом межевания не предусмотрено.

Чертеж красных линий

Чертеж планируемых и существующих элементов планировочной структуры

Чертеж образуемых земельных участков

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя:

- Чертеж существующих земельных участков и объектов капитального строительства, на котором отображены границы земельных участков и объектов капитального строительства учтённых в ЕГРН в границах проектирования,

- Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории, на котором отображены объекты охраны (линии электропередачи, газопровод) и охранные зоны объектов.

В границах проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия, лесничества и т.п.

Чертеж существующих земельных участков и объектов капитального строительства

Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата