



Общество с ограниченной ответственностью

«АстБТИ-проект»

(ООО «АстБТИ-проект»)

414040, г. Астрахань, ул. Адмиралтейская, 15
Телефон: 8(927)564-40-17; E-mail: astbti30@yandex.ru,
ОКПО 02967108, ОГРН 1163025055181,
ИНН/КПП 3019019160/301901001

МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 1

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛ. БЭРА, УЛ. ТРОФИМОВА, УЛ. МУСЫ ДЖАЛИЛЯ, УЛ. АХШАРУМОВА В СОВЕТСКОМ РАЙОНЕ Г. АСТРАХАНИ

ПМ 03

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Р.Д. СИДАГАЛИЕВ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПМ 03-1			

СОСТАВ ПРОЕКТА

Документация по внесению изменений в проект по межеванию территории в границах ул. Бэра, ул. Трофимова, ул. Мусы Джалиля, ул. Ахшарумова в Советском районе г. Астрахани

№ ТОМА	ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
13	ПМ 03	Межевание территории	
	ПМ 03 - 1	Пояснительная записка	
	ПМ 03 - 2	Графическая часть	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПМ 03-1			

Содержание

1. Пояснительная записка.....	стр.
2. Каталог координат образуемых земельных участков.....	стр.
3. Графические приложения.....	стр.
4. Текстовые приложения.....	стр.
4.1 Кадастровый план территории на квартал 30:12:030863 от 27.07.2022.....	стр.
4.2 Кадастровый план территории на квартал 30:12:030850 от 27.07.2022.....	стр.
5. Договор о развитии застроенной территории в границах муниципального образования «Город Астрахань» №11/16 от 03.11.2016г.....	стр.
6. Постановление Главы администрации МО «Город Астрахань» № 69 от 16.07.2020г.....	стр.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						Лист
							ПМ 03-1	
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Корректировка проект межевания территории в границах ул. Бэра, ул. Трофимова, ул. Мусы Джалиля, ул. Ахшарумова в Советском районе г. Астрахани вызвано необходимостью:

- описания возможных способов образования земельного участка (**:3У8**) в соответствии с актуальными сведениями ЕГРН и требованиями земельного законодательства;
- образования земельного участка путем объединения двух ранее образованных (в предыдущем ПМТ) земельных участков **:3У15** и **:3У10**. Присвоить образованному земельному участку условный номер **:3У10**.
- уточнения видов разрешённого использования земельных участков **:3У9, :3У12, :3У10**.

Корректировка в пояснительной записке, графической части проекта межевания территории коснулись только вышеуказанных земельных участков с обозначением - :ЗУ8, :ЗУ9, :ЗУ10, :ЗУ15, :ЗУ12. Для остальных образуемых земельных участков, изменений в графической части, пояснительной записке не производились.

Основные документы, используемые для внесения изменений:

- Проект межевания территории подготовленный на основании проекта планировки территории (Постановление администрации МО «Город Астрахань» от 16.06.2016г. № 3878. Договор о развитии застроенной территории в границах муниципального образования г. Астрахани от 03.11.2016г. №11/16)
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69 (изм. от 21.04.2022 № 25; изм. от 22.09.2022 № 111);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Приказ Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 (с изменениями);
- Кадастровый план территории на квартал 30:12:030863 от 09.07.2022;
- Кадастровый план территории на квартал 30:12:030850 от 09.07.2022.

Графическая часть проекта разработана на планах М 1:1000, полученных путем уменьшения планов масштаба 1:500 до масштаба 1:1200.

На данной территории отсутствуют лесные участки, особо охраняемые природные территории, территории объектов культурного наследия, публичные сервитуты, в связи с этим данная информация не подлежит отображению.

Образуемые земельные участки :ЗУ8, :ЗУ9,:ЗУ10 и :ЗУ12 находятся на землях населенного пункта город Астрахань. Согласно картам зонирования г. Астрахани проектируемый (образуемый) земельные участки расположены в зоне Ж-3 (зона многоэтажной жилой застройки).

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		

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

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;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 20 Правил.

Предельные параметры:

1. Для объектов нежилого назначения:

а) минимальная ширина или длина земельного участка – 10 м, максимальный размер не установлен;

б) минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м; максимальная площадь земельного участка не установлена;

в) 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;

г) предельная высота объектов нежилого назначения – 30 м от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до наивысшей точки конька скатной крыши без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт). Предельное количество этажей – 10 этажей;

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

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

ж) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не менее 10% от площади земельного участка, за исключением вида разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», для которого данный параметр не подлежит установлению;

з) 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;

и) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках для видов

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПМ 03-1	Лист
------	------	------	-------	---------	------	---------	------

– в соответствии с пунктом 19 статьи 20 Правил;

к) допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого 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 – 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;

ж) исключен.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, указанных на картах градостроительного зонирования (приложения 2, 3, 4), установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПМ 03-1				

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

Образование земельного участка.

:ЗУ8

площадь: **4921 кв.м.;**

категория земель: **земли населенных пунктов;**

по адресу: **ул. Бэра, ул. Трофимова, ул. Мусы Джалиля, ул. Ахшарумова в Советском районе г. Астрахани**

вид разрешенного использования: **многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код 2.6;**

категория земель: **земли населенных пунктов.**

Проектом предусмотрено несколько способов формирования образуемого земельного участка :ЗУ8.

До проведения кадастровых работ ниже описанным способом, земельный участок с кадастровым номером 30:12:030863:73 адресный ориентир: г. Астрахань, ул. Бэра, 33, необходимо снять с кадастрового учета или провести работы по уточнению границ вышеуказанного земельного участка.

1.1 Выполнить кадастровые работы по перераспределению земельных участков с кадастровыми номерами:

-30:12:030863:77 адрес ориентира: Астраханская область, Астрахань г, Советский, Трофимова/Бэра ул, д 70/29, данный земельный участок стоит на государственном кадастровом учете по результатам межевания с площадью 420 кв.м.;

-30:12:030863:79 адрес ориентира: Астраханская область, Астрахань г, Советский , Бэра ул, д 31, данный земельный участок стоит на государственном кадастровом учете по результатам межевания с площадью 372 кв.м.;

-30:12:030863:72 адрес ориентира: Астраханская обл, г Астрахань, р-н Советский, ул Бэра, 33 данный земельный участок стоит на государственном кадастровом учете по результатам межевания с площадью 410 кв.м.;

-30:12:030863:73 адрес ориентира: Астраханская обл, г Астрахань, р-н Советский, ул Бэра, 33. (площадь земельного участка при уточнении границ может измениться. до проведения

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПМ 03-1				

работ по межеванию, площадь земельного участка составляет 54 кв.м.) и земель квартала **30:12:030863:3У1 площадью 3055 кв.м.**

1.2 Выполнить кадастровые работы по объединению земельных участков с кадастровыми номерами :

-30:12:030863:43 адрес ориентира: Астраханская область, Астрахань г, Советский , ул. Трофимова, 74, данный земельный участок стоит на государственном кадастровом учете по результатам межевания с площадью 588 кв.м;

-30:12:030863:74 адрес ориентира: Астраханская область, Астрахань г, Советский , ул. Трофимова, 74, данный земельный участок стоит на государственном кадастровом учете по результатам межевания с площадью 22 кв.м.

1.3 Провести кадастровые работы по образованию земельного участка **:3У8** путем объединения (перераспределения) земельного участка **30:12:030863:3У1** образованного (в пункте 1.1) с образованным земельным участком (в пункте 1.2) **площадью 4921кв.м.**

В связи с изменением архитектурно-планировочного решения, земельный участок **:3У15** объединяется с земельным участком **:3У10** (далее по тексту : **3У10**).

Образование земельного участка.

:3У10

площадь: **4248 кв.м.;**

категория земель: **земли населенных пунктов;**

по адресу: **ул. Бэра, ул. Трофимова, ул. Мусы Джалиля, ул. Ахшарумова в Советском районе г. Астрахани**

вид разрешенного использования: **многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код 2.6;**

категория земель: **земли населенных пунктов.**

Проектом предусмотрено формирования образуемого земельного участка :3У10.

1.1 Выполнить кадастровые работы по перераспределению земельных участков с кадастровыми номерами:

-30:12:030863:65 адрес ориентира: Астраханская область, Астрахань г, Советский, Трофимова, 88, данный земельный участок стоит на государственном кадастровом учете по результатам межевания с площадью 479 кв.м.;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПМ 03-1				

-**30:12:030863:15** адрес ориентира: Астраханская область, Астрахань г, Советский, Трофимова, 88, данный земельный участок стоит на государственном кадастровом учете по результатам межевания с площадью 425 кв.м.;

- часть земельного участка с кадастровым номером **30:12:030863:12** адрес ориентира: Астраханская обл, г Астрахань, р-н Советский, ул. Джалиля, 46 данный земельный участок стоит на государственном кадастровом учете по результатам межевания с площадью 412 кв.м.. Площадь части участвующей в перераспределении образуемого земельного участка и части (остатка) определяются при выполнении кадастровых работ по межеванию земельного участка ;

- часть земельного участка с кадастровым номером **30:12:030863:1** адрес ориентира: Астраханская обл, г Астрахань, р-н Советский, ул. М. Джалиля, 48 данный земельный участок стоит на государственном кадастровом учете по результатам межевания с площадью 453 кв.м. Площадь части участвующей в перераспределении образуемого земельного участка и части (остатка) определяются при выполнении кадастровых работ по межеванию земельного участка.

Вышеуказанные земельные участки перераспределяются с землями квартала **30:12:030863:ЗУ1** площадью **2684 кв.м.**

Уточнения видов разрешённого использования земельных участков :ЗУ9,:ЗУ12 и :ЗУ10.

В связи с изменением архитектурно-планировочного решения, уточняются виды разрешенного использования следующих земельных участков:

- 1) образуемый земельный участок **:ЗУ9** с видом разрешённого использования- **хранение автотранспорта, площадки для занятия спортом;**
- 2) образуемый земельный участок **:ЗУ12** с видом разрешённого использования- **хранение автотранспорта, площадки для занятия спортом;**
- 3) образуемый земельный участок **:ЗУ10** с видом разрешённого использования- **многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код 2.6.**

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПМ 03-1				