

Содержание проекта межевания ПМ-01

№ п/п	Наименование	Страница
Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта		
ПМ-01-1	Текстовая часть	2
1	Пояснительная записка	3
ПМ-01-2	Приложения:	14
2	Каталоги координат	15
2.1	Каталог координат образуемого земельного участка	16
2.2	Каталог координат границ разработки проекта межевания территории	17
ПМ-01-3	Графическая часть	18
3.1	Чертеж границ образуемых земельных участков	19
Том II. Материалы по обоснованию проекта		
ПМ-01-4	Текстовые приложения	20
4.1	Копия письма УСАиГ администрации МО «Город Астрахань» №070401-783 от 10.03.2022	21
4.2	Копия распоряжения администрации МО «Город Астрахань» № 04-01-391 от 28.02.2022 года	22
4.3	Копия задания на разработку проекта межевания территории	24
4.4	Выписки из ЕГРН	29
ПМ-01-5	Графическая часть	47
5.1	План красных линий с границами образуемых земельных участков	48
5.2	Чертеж зон с особыми условиями использования территории	49

Взам. инв. №		Подп. и дата													
Инв. № подл.				Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<div>Проект межевания территории в районе земельного участка по ул. Куликова, 28 в Кировском районе г. Астрахани</div> <div>Содержание проекта межевания</div>			Стадия	Лист	Листов
													ПД	1	49
													ООО «Землеустройство»		

Текстовая часть

ПМ-01-1

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Пояснительная записка

Проект межевания территории в районе земельного участка по ул. Куликова, 28 в Кировском районе г. Астрахани разработан ООО «Землеустройство».

Проект межевания территории разработан в границах земельного участка с кадастровым номером 30:12:010068:54 и землях кадастрового квартала 30:12:010068, прилегающими к данному земельному участку.

Проект межевания подготовлен ООО «Землеустройство» в штате которого состоят два кадастровых инженера:

- Кузьмин А.И. (аттестат 30-11-113, свидетельство СРО НП 000163 от 24.09.2012г.);

- Майоров Г.А. (аттестат 30-11-120, свидетельство СРО НП 410 от 07.06.2016г.).

Целями разработки проекта межевания территории в районе земельного участка по ул. Куликова, 28 в Кировском районе г. Астрахани являются:

- определение границ образуемых земельных участков для эксплуатации объектов капитального строительства;

- установление зон действия сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков (при необходимости).

Исходными данными для разработки проекта межевания послужили:

- письмо УСАиГ администрации МО «Город Астрахань» №070401-783 от 10.03.2022;

- распоряжение администрации МО «Город Астрахань» № 04-01-391 от 28.02.2022 года;

- задание на разработку проекта межевания территории;

- правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69 с изменениями, внесенными решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» 21.04.2022 №25;

Взам. инв. №									Лист
Подп. и дата									3
Инв. № подл.									
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- Генеральный план развития города Астрахани до 2025 г., утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 № 82, с изменениями, утвержденными решениями Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 08.09.2011 № 140, от 30.05.2013 № 90, от 16.04.2015 № 35, от 26.10.2017 №153, от 07.06.2018 № 63, от 26.03.2020 № 29; от 06.05.2022 №57.

- проект планировки и межевания территории для строительства линейного объекта от ул. Яблочкова до ул. Б. Алексеева в Ленинском и Кировском районах г. Астрахани, утвержденный постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 14.12.2015 №8643;

- документация по планировке и межеванию территории для строительства линейного объекта по ул. Куликова от ул. Ген. Герасименко до ул. Б. Алексеева в Кировском районе г. Астрахани, утвержденная постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 18.03.2016 №1605;

- выписки из государственного кадастра недвижимости, полученные в филиале Федерального Государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Астраханской области.

- кадастровый план территорий, полученные в филиале Федерального Государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Астраханской области.

Кадастровый план территории прилагается к проекту на электронном носителе.

Координаты границ формируемого земельного участка, границ разработки проекта межевания, красных линий определены в системе координат кадастрового учета - МСК 30.

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									4
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

В отношении государственного кадастрового учета образуемый земельный участок расположен в границах одного кадастрового квартала с номером № 30:12:010068.

В границах образуемого земельного участка согласно данных ЕГРН и правил землепользования и застройки МО «Город Астрахань» зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют, в том числе защитные зоны объектов культурного наследия.

В соответствии с приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 23.12.2019 №1391-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)» (далее — ПАТ) на территорию разработки проекта межевания территории накладываются следующие ограничения:

-сектора 1 внешней горизонтальной поверхности для ВПП 09/27 третьей подзоны по приаэродромной территории. Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным федеральным органом при установлении соответствующей приаэродромной территории;

- четвертой подзоны ПАТ. На всей территории четвертой подзоны установлен запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в РФ согласно постановлению 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»; стационарных ПРТО мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома. В границах зоны ограничения застройки по высоте запрещено размещение ветровых турбин абсолютной высотой свыше 32 м.

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									5
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

- шестой подзоны ПАТ. В границах шестой подзоны ПАТ запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, а именно устанавливается запрет на размещение полигонов твердых коммунальных отходов, скотобоен, ферм, скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, объектов сортировки мусора, рыбных хозяйств.

Установление зон действия сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков не производилось ввиду отсутствия необходимости.

Проектом планировки и межевания территории для строительства линейного объекта от ул. Яблочкова до ул. Б. Алексеева в Ленинском и Кировском районах г. Астрахани, утвержденным постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 14.12.2015 №8643 и документацией по планировке и межеванию территории для строительства линейного объекта по ул. Куликова от ул. Ген. Герасименко до ул. Б. Алексеева в Кировском районе г. Астрахани, утвержденной постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 18.03.2016 №1605 в районе образуемого участка :ЗУ1 установлены красные линии.

В соответствии с п.8.1 задания на разработку проекта межевания необходимо учесть местоположение красных линий, которые пересекают границы земельного участка с кадастровым номером 30:12:010068:54. Для исключения пересечения утвержденных красных линий с границами земельного участка с кадастровым номером 30:12:010068:54 с северной стороны проектом межевания предусмотрено его перераспределение с землями кадастрового квартала 30:12:010068.

В ходе анализа документации установлено, что земельный участок с кадастровым номером 30:12:010068:54 расположен в территориальной зоне Ж-3, однако его западная граница проходит в непосредственной близости с территориальной зоной ПК-4, а в одной точке вплотную прилегает к ней,

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>исключения пересечения утвержденных красных линий с границами земельного участка с кадастровым номером 30:12:010068:54 с северной стороны проектом межевания предусмотрено его перераспределение с землями кадастрового квартала 30:12:010068.</p> <p>В ходе анализа документации установлено, что земельный участок с кадастровым номером 30:12:010068:54 расположен в территориальной зоне Ж-3, однако его западная граница проходит в непосредственной близости с территориальной зоной ПК-4, а в одной точке вплотную прилегает к ней,</p>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист		
						6		

создавая вклинивание между земельным участком с кадастровым номером 30:12:010068:54 и границей территориальной зоной ПК-4. В соответствии с п. 4 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ и п. 2 ст. 85 Земельного кодекса РФ (каждый земельный участок должен принадлежать только к одной территориальной зоне) и в целях исключения вклинивания между земельным участком с кадастровым номером 30:12:010068:54 и границей территориальной зоной ПК-4 с западной стороны проектом межевания так же предусмотрено его перераспределение с землями кадастрового квартала 30:12:010068.

С восточной стороны границы земельного участка с кадастровым номером 30:12:010068:54 накладываются на существующий проезд, что в свою очередь ограничивает доступ во внутридворовую территорию многоквартирной жилой застройки, тем самым нарушая права и законные интересы третьих лиц. Таблицей 11.2 СП 42.13330.2016 «Планировка и застройка городских и сельских поселений» установлены параметры улиц в зонах жилой застройки с минимальной шириной улицы 8 метров. С целью соблюдения параметров улично-дорожной сети и рационального использования земель кадастрового квартала проектом межевания предусмотрено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 30:12:010068:54 с землями кадастрового квартала 30:12:010068.

На земельном участке с кадастровым номером 30:12:010068:54 (ВРИ «магазины, бытовое обслуживание») расположено нежилое здание (наименование «Торгово-бытовой комплекс») КН 30:12:010068:2546. Площадь застройки нежилого здания (наименование «Торгово-бытовой комплекс») КН 30:12:010068:2546 составляет 1582 кв.м. Площадь земельного участка с кадастровым номером 30:12:010068:54 (ВРИ «магазины, бытовое обслуживание») составляет 2575 кв.м. В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденными решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69 с изменениями, внесенными решением Городской Думы муниципального образования «Город

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									7
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Астрахань» 21.04.2022 №25 в зоне Ж-3, в которой расположен земельный участок с кадастровым номером 30:12:010068:54 процент застройки территории для объектов нежилого назначения – не более 60% от площади земельного участка, что составляет 1545 кв.м. Соответственно коэффициент застройки на данный момент составляет 61,4 %, что не соответствует действующим ПЗЗ. Для приведения в соответствие процента застройки к действующим ПЗЗ проектом межевания предусмотрено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 30:12:010068:54 с землями кадастрового квартала 30:12:010068 с южной стороны образуемого земельного участка, тем самым исправляя изломанность южной границы земельного участка с кадастровым номером 30:12:010068:54.

В ходе анализа исходных материалов и топографической съемки установлено, что с южной стороны образуемого земельного участка расположены гаражный кооператив и объекты капитального строительства (кирпичные гаражи), что обуславливает формирование южной границы образуемого земельного участка с учетом организации проезда к территории гаражного кооператива и непосредственно к кирпичным гаражам. Соответственно формирование самостоятельного земельного участка для целей связанных со строительством ОКСа и предоставления по средствам аукциона с южной стороны образуемого земельного участка невозможно. В границах разработки проекта межевания территории площадь свободных от прав третьих лиц земель квартала менее учетной нормы, следовательно формирование самостоятельного земельного участка для целей связанных со строительством ОКСа и предоставления по средствам аукциона так же невозможно.

Проектом межевания территории в районе земельного участка по ул. Куликова, 28 в Кировском районе г. Астрахани предусмотрено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 30:12:010068:54 с землями кадастрового квартала 30:12:010068, которое:

1. Исключит пересечение границ красных линий с границами земельного участка с кадастровым номером 30:12:010068:54;

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									8
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

2. Исключит вклинивание между границей земельного участка с кадастровым номером 30:12:010068:54 и границ территориальной зоны ПК-4;
3. Исключит наложение границ земельного участка с кадастровым номером 30:12:010068:54 на земли общего пользования (улично-дорожная сеть);
4. Исключит изломанность границ земельного участка с кадастровым номером 30:12:010068:54;
5. Приведет в соответствие процент застройки земельного участка с кадастровым номером 30:12:010068:54 к действующим ПЗЗ.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденными решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69 с изменениями, внесенными решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» 21.04.2022 №25, формируемый земельный участок расположен 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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						9

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;

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

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

наивысшей точки конька скатной крыши без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт). Предельное количество этажей не подлежит установлению;

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 – 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;

Име. № подл.	Взам. инв. №						Лист				
	Подп. и дата										
	установлена;										
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	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 градостроительного зонирования (приложение 5), указаны в документации (концепции) по обеспечению комплексного и устойчивого развития территории муниципального образования «Город Астрахань».

Категория земель – земли населенных пунктов.

Проект межевания территории включает в себя следующие материалы:

1. Чертеж границ формируемых земельных участков М 1:500

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									12
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

2. Техничко-экономические показатели проекта межевания.
3. План красных линий с границами образуемых земельных участков
4. Чертеж зон с особыми условиями использования территории.

Земельный участок с условным номером :ЗУ1 формируется в один этап путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:010068:54 с землями находящимися в государственной или муниципальной собственности (кадастровый квартал 30:12:010068) в категории «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования «магазины, бытовое обслуживание».

Дополнительно сообщаем, что виды разрешенного использования «магазины, бытовое обслуживание» в зоне Ж-3 являются основными видами разрешенного использования, где не установлена максимальная площадь образуемых земельных участков нежилого назначения.

Техничко-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Номер образованного земельного участка	площадь (кв. м.)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Примечание
1	:ЗУ 1	2639,81	Земли населенных пунктов	Магазины (Код 4.4); Бытовое обслуживание (Код 3.3);	данный вид разрешенного использования является основным ВРИ согласно ПЗЗ
	ВСЕГО:	2639,81			

Главный инженер проекта _____ Кузьмин А.И.

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									13
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Приложения
ПМ-01-2

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									14
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Графическая часть

ПМ-01-3

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									15
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Текстовые приложения

ПМ-01-4

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									16
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Графическая часть

ПМ-01-5

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									17
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	