



**ООО «Центр межевания» Земляне»**

ИНН- 3015112778, ОГРН 1183025000729  
юр. адрес: г. Астрахань, ул. Набережная  
1-го Мая, д. 103, кв. 19. Тел. (8512)62-70-51.  
E-mail: zemlyane@list.ru

---

# **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО  
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ  
УЛ. МАКСИМА ГОРЬКОГО, ПЕР. БУЛЬВАРНОГО,  
УЛ. АНАТОЛИЯ СЕРГЕЕВА  
В КИРОВСКОМ РАЙОНЕ Г. АСТРАХАНИ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА**

Заказчик:

Общество с ограниченной  
ответственностью «Основа»

Шифр:

03/2021

**Генеральный директор**

**Синегубов А.Ю.**

**Кадастровый инженер**

**Синегубова В.В.**

Астрахань 2021

## Содержание ПМТ

№ п/п	Наименование	
ПМТ	<b>Основная часть проекта межевания</b>	
	<b>Текстовая часть</b>	
1	Пояснительная записка	
2	Исходные материалы для подготовки проекта межевания территории	
3	Нормативные документы, используемые для подготовки проекта межевания	
4	Сведения о границах территории проекта межевания	
5	Сведения о существующих земельных участках, входящих в территорию проекта межевания	
6	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, видах разрешенного использования, категории земель, местоположении и возможных способах их образования.	
7	Сведения о существующих и проектируемых зонах с особыми условиями использования территории	
8	Сведения о существующих объектах капитального строительства, входящих в территорию проекта межевания	
9	Сведения о существующих публичных сервитутах, границах особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия, границ лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	
	<b>Документы-приложения</b>	
10	Договор о развитии застроенной территории в границах муниципального образования «Город Астрахань» от 03.03.2015 № 03/15	
11	Постановление мэра города Астрахани от 17.03.2017г. № 1848	
12	Кадастровый план территории № КУВИ-999/2021-099676 от 19.02.2021г.	
13	Письмо администрации МО «Город Астрахань» УСАиГ от 25.03.2021г. №30-04-01-1183	
14	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости – земельных участках с кадастровыми номерами 30:12:010571:2, 30:12:010571:52, объекте капитального строительства с кадастровым номером 30:12:010373:90	
15	Каталоги координат границ территории ПМТ и образуемых земельных участков	
16	<b>Графическая часть. Чертеж межевания территории М 1:500</b>	лист 1
ПМТ	<b>Материалы по обоснованию проекта межевания</b>	
17	Материалы по обоснованию проекта межевания. Общий вид.	лист 2
18	Материалы по обоснованию проекта межевания. Этапы образования земельных участков.	листы 3 -5
19	Материалы по обоснованию проекта межевания. Баланс площадей.	лист 6
	Подпись	Дата
Составил	Синегубова В.В.	03.2021
Проверил	Синегубов А.Ю.	03.2021
ПМТ		Лист 2

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

## ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубова В.В.		03.2021		3
Проверил	Синегубов А.Ю.		03.2021		

# ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

## 1. Пояснительная записка

Проект межевания территории по внесению изменений в документацию по планировке территории в границах ул. Максима Горького, пер. Бульварного, ул. Анатолия Сергеева в Кировском районе г. Астрахани, утверждённую Постановлением мэра города Астрахани от 27.03.2017г. № 1848 подготовлен в соответствии с п. 1.1 ст.46 Градостроительного кодекса РФ, решение о разработке документации по планировке территории не принималось. Заключен договор о развитии застроенной территории в границах муниципального образования "Город Астрахань" от 03.03.2015г. №03/15.

Границы красных линий определены в составе проекта планировки и межевания территории в границах улиц Энзелийской, Адмиралтейской, Наб.Приволжского затона, Костина, Набережной р.Волги в Кировском районе г. Астрахани, утвержденной Постановлением мэра города Астрахани от 20.05.2016г. № 3264, и в настоящем Проекте межевания не определяются.

Территория, отведенная под разработку документации, расположена в пределах кадастрового квартала 30:12:010571 и относится к Зоне развития культурно-административных функций Ц-2 в соответствии с картой градостроительного зонирования г. Астрахань и с Правилами землепользования и застройки МО «Город Астрахань», утвержденными решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 16.07.2020 №69.

Цель работ при подготовке данного проекта межевания территории – определение земельных участков, границы которых установлены в соответствии с требованием земельного законодательства, определение границ и площадей образуемых земельных участков и способов образования земельных участков с целью приведения в соответствие с земельным и кадастровым законодательством границ земельных участков среднеэтажной жилой застройки.

Задачами подготовки проекта межевания является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию границ вновь формируемых земельных участков под проектируемые объекты.

## 2. Исходные материалы для подготовки проекта межевания территории

– Договор о развитии застроенной территории в границах муниципального образования «Город Астрахань» от 03.03.2015 №03/15.

– Документация по планировке территории в границах ул. М. Горького, пер. Бульварного, ул. Ан. Сергеева в Кировском районе г. Астрахани, утвержденная Постановлением мэра города Астрахани от 27.03.2017г. № 1848.

– Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Энзелийской, Адмиралтейской, Наб. Приволжского затона, Костина, Набережной р. Волги в Кировском районе г. Астрахани утвержденной Постановлением мэра города Астрахани от 20.05.2016г. № 3264,

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубова В.В.		07.2020		4
Проверил	Синегубов А.Ю.		07.2020		

– Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 16.07.2020 года № 69.

– Актуальные сведения ЕГРН о земельных участках и кадастровых кварталах 30:12:010571, 30:12:010571:2, 30:12:010571:52, содержащих сведения о координатах характерных точек границ земельных участков, объектов капитального строительства и зон с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ), попадающих в границы территории проектирования.

Графическая часть проекта разработана на планшетах города М 1:500.

### **3. Нормативные документы, используемые для подготовки проекта межевания**

- Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 №136;
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 №218-ФЗ;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 16.07.2020 года № 69.
- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540.
- Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. № 90.

### **4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания**

Проектируемые объекты – среднеэтажные жилые дома, ограниченные ул. Ан. Сергеева, пер. Бульварный в Кировском районе г. Астрахани, расположены в границах территории Муниципального образования «Город Астрахань» в кадастровых кварталах 30:12:010571.

Площадь территории проектирования проекта межевания территории составляет 0,5 га (5201 кв.м).

Границы территории проектирования с отображением границ красных линий, отображены на Чертеже межевания территории (см. Лист 1. Графическая часть Основной части проекта межевания).

### **5. Сведения о существующих земельных участках, подлежащих изменению в составе Проекта межевания территории**

На проектируемой территории, согласно сведениям ЕГРН, имеются учтенные земельные участки и земли кадастровых кварталов. Состав земельных участков, входящих в территорию проектирования и участвующих в процедуре образования новых земельных участков, входящих в состав настоящей

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубова В.В.		03.2021		5
Проверил	Синегубов А.Ю.		03.2021		

Документации по внесению изменений в ранее утвержденный Проект межевания, указан в «Экспликации земель» (таблица №1).

**Таблица №1. Экспликация земель в составе территории проектирования**

№	Кадастровый № ЗУ	Категория земель	Вид разрешенного использования	Право
1.	30:12:010571:2	земли населенных пунктов	Для эксплуатации жилого дома	отсутствует
2.	30:12:010571:52	земли населенных пунктов	малоэтажная жилая застройка (для размещения жилого дома)	Староверова Светлана Константиновна - Долевая собственность 3/18, Шнягина Ирина Владимировна - Долевая собственность 3/18, Егорова Людмила Николаевна - Долевая собственность 12/18

**6. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, видах разрешенного использования, категории земель, местоположении и возможных способах их образования.**

Внесение изменений в документацию по планировке территории в границах ул. Максима Горького, пер. Бульварного, ул. Анатолия Сергеева в Кировском районе г. Астрахани, утвержденную Постановлением мэра города Астрахани от 27.03.2017г. № 1848, выполняется с целью изменения площади и конфигурации некоторых образуемых в первоначальной Документации по планировке земельных участков. Данные изменения связаны с изменением градостроительной и кадастровой ситуации и необходимостью принятия планировочных решений для более эффективного освоения данной территории.

Также надо отметить, что на земельные участки с кадастровыми номерами 30:12:010571:1, 30:12:010571:13, 30:12:010571:12 на сегодняшний момент разработаны градостроительные планы, поэтому данные участки не подлежат изменению. В связи с этим, земельные участки :ЗУ3 и :ЗУ4, указанные в исходной документации от 2017 года, в данном проекте межевания исключаются из состава образуемых земельных участков. По данной причине конфигурация :ЗУ2 в данном проекте межевания изменена и представляет из себя многоугольник, содержащий исходные земельные участки, из которых образовался ранее :ЗУ2, и территорию квартала до границ красных линий, не использованную при образовании :ЗУ3 и :ЗУ4.

**Внесение изменений** в документацию по планировке территории в части внесения изменений в проект межевания **выполняется в отношении следующего земельного участка**, указанного в первоначальной (от 2017 года) Документации по планировке территории:

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубова В.В.		07.2020		6
Проверил	Синегубов А.Ю.		07.2020		

Границы и площадь земельного участка **:ЗУ2** в данном проекте подлежат изменению. Изменения выполняются в следующей последовательности:

- **1 этап:** уточнение земельного участка с кадастровым номером 30:12:010571:2, путем привязки к смежным земельным участкам с кадастровыми номерами 30:12:010571:1, 30:12:010571:52, границы которых установлены в соответствии с действующим законодательством. Уточнение границ земельного участка выполняется в соответствии с границами, существующими на местности 15 лет и более, что подтверждается планшетами номенклатурой 158-05, 158-13, которые были заведены Астраханским Аэрогеодезическим предприятием в 1991г., данные предоставлены администрацией МО «Город Астрахань» Управлением по строительству, архитектуре и градостроительству (№30-04-01-1183 от 25.03.2021г.);

- **2 этап:** образование нового земельного участка **:ЗУ2/1** путем объединения 2 (двух) смежных земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:010571:2, 30:12:010571:52;

- **3 этап:** образование нового земельного участка **:ЗУ2** путем перераспределения ранее образованного земельного участка :ЗУ2/1 с землями квартала с кадастровым номером 30:12:010571 (для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы).

Остальные земельные участки, указанные в исходной документации по планировке территории от 2017 года, не указываются в данном проекте межевания территории по следующим причинам:

1. Земельный участок :ЗУ1 изменению не подлежит, т.к. границы :ЗУ1 образованы согласно документации по планировке территории в границах ул. М.Горького, пер. Бульварного, ул. Ан. Сергеева в Кировском районе г. Астрахани, утвержденной Постановлением мэра города Астрахани от 27.03.2017г. № 1848. В результате проведенных кадастровых работ, на сегодняшний момент в сведениях ЕГРН имеются сведения о земельном участке с кадастровым номером 30:12:010571:83.

2. Земельные участки :ЗУ3 и :ЗУ4 исключаются из состава образуемых земельных участков, в связи с тем, что на земельные участки с кадастровыми номерами 30:12:010571:1, 30:12:010571:13, 30:12:010571:12 разработаны градостроительные планы, и они не подлежат изменениям.

В соответствии с картой градостроительного зонирования города Астрахани, а также с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденными решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 16.07.2020 года № 69, образуемые в рамках данного Проекта межевания земельные участки относятся к Ц-2 (Зоне развития культурно-административных функций). Виды разрешенного использования (ВРИ) образуемых земельных участков выбраны в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков и Правилами землепользования и застройки г. Астрахань. Основные виды разрешённого использования:

Основной вид разрешенного использования				Код по классификатору	
Среднеэтажная жилая застройка				2.5	
		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубова В.В.		03.2021		7
Проверил	Синегубов А.Ю.		03.2021		

## **Сведения о формируемых земельных участках:**

**1. Земельный участок :ЗУ2** площадью 966 кв. м образуется на землях населенных пунктов с видом разрешенного использования – Среднеэтажная жилая застройка из земельных участков с кадастровыми №№ 30:12:010571:2, 30:12:010571:52 и земель кадастрового квартала 30:12:010571 в несколько этапов:

**1-й этап уточнение земельного участка с кадастровым номером 30:12:010571:2** –площадь 409 кв.м., земли населенных пунктов с видом разрешенного использования – «для эксплуатации жилого дома», путем привязки к смежным земельным участкам с кадастровыми номерами 30:12:010571:1, 30:12:010571:52, границы которых установлены в соответствии с действующим законодательством. Уточнение границ земельного участка выполняется в соответствии с границами, существующими на местности 15 лет и более, что подтверждается планшетами номенклатурой 158-05, 158-13, которые были заведены Астраханским Аэрогеодезическим предприятием в 1991г., данные предоставлены администрацией МО «Город Астрахань» Управлением по строительству, архитектуре и градостроительству (№30-04-01-1183 от 25.03.2021г.).

В результате образуется земельный участок, являющийся смежным с земельным участком 30:12:010571:52, что позволяет в дальнейшем объединить вышеперечисленные смежные участки между собой.

**2-й этап образования :ЗУ2/1**, площадью 763 кв. м. на землях населенных пунктов, путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:010571:2, 30:12:010571:52, с видами разрешенного использования от исходных земельных участков – «для эксплуатации жилого дома, малоэтажная жилая застройка (для размещения жилого дома)»;

**3-й этап образования :ЗУ2**, площадью 966 кв. м. на землях населенных пунктов с видом разрешенного использования – «Среднеэтажная жилая застройка», путем перераспределения ранее образованного земельного участка :ЗУ2/1 с землями квартала с кадастровым номером 30:12:010571.

Образование земельных участков :ЗУ2/1 осуществляется только после постановки на кадастровый учет и проведения регистрации прав на уточняемый земельный участок с кадастровым номером 30:12:010571:2, строго в соответствии с этапами образования.

Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков в системе координат МСК-30, приведен в приложении 1 настоящего Проекта межевания.

### **6.1. Баланс площадей образуемого земельного участка, включающий площадь исходного земельного участка и площадь земель кадастровых кварталов, участвующих в процедуре перераспределении**

Перераспределение ранее образованного земельного участка :ЗУ2/1 с землями квартала с кадастровым номером 30:12:010571, необходимого для образования

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубова В.В.		03.2021		8
Проверил	Синегубов А.Ю.		03.2021		



земельного участка :ЗУ2, выполняется путем присоединения к ранее образованному земельному участку :ЗУ2/1 (763 кв.м.) части земель кадастрового квартала с кадастровым номером 30:12:010571, площадью 203 кв.м.

Таким образом, суммарная площадь вновь образуемого земельного участка :ЗУ2 составит = 763.26 кв.м. + 202.68 кв.м. = 965.94 кв.м., что с округлением до 1 целой кв. метра составляет 966 кв.м. Границы образуемого земельного участка :ЗУ2, участвующих в перераспределении, отображены в Графической части Проекта межевания территории (см. стр. 6 Материалов обоснования).

## **7. Сведения о существующих и проектируемых зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ)**

Границы ЗОУИТ, оформленные в соответствии с законодательством РФ и внесенные в сведениях ЕГРН, в границах проектируемой территории отсутствуют.

Согласно сведениям геоинформационного портала (<http://map.30gorod.ru/>), в границах проектируемой территории располагается зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса.

Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02, на территории второго пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться следующие мероприятия:

1. Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2. Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3. Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4. Все работы, в т.ч. добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

6. При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубова В.В.		03.2021		9
Проверил	Синегубов А.Ю.		03.2021		

7. Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

8. Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

9. Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

10. В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

11. Границы второго пояса ЗСО на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. обозначаются столбами со специальными знаками.

## **8. Сведения о существующих объектах капитального строительства**

В границы проектируемой территории, согласно актуальным сведениям ЕГРН, входят следующие объекты капитального строительства (ОКС) (см. таблицу №2).

**Таблица №2.**

<b>Кадастровый номер</b>	<b>Вид ОКС</b>	<b>ЗУ, на котором расположен ОКС</b>
30:12:010373:90	Жилой дом	30:12:010571:52

## **9. Сведения о существующих публичных сервитутах, границах особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия, границ лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов**

Границы публичных сервитутов, оформленные в соответствии с законодательством РФ и внесенные в сведения ЕГРН, в границах проектируемой территории отсутствуют. Также в границах проектируемой территории отсутствуют особо охраняемые природные территории, границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, границы территорий объектов культурного наследия, сведения о которых внесены в актуальные сведения ЕГРН.

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубова В.В.		03.2021		10
Проверил	Синегубов А.Ю.		03.2021		

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

## Документы-приложения

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубова В.В.		03.2021		11
Проверил	Синегубов А.Ю.		03.2021		

# **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

**Графическая часть основной части ПМТ 2**

**Чертеж межевания территории**

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубова В.В.		03.2021		12
Проверил	Синегубов А.Ю.		03.2021		

# **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

## **МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ**

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубова В.В.		03.2021		13
Проверил	Синегубов А.Ю.		03.2021		