

## Введение.

Проект межевания территории под строительство жилой застройки по ул. Бакинской, 89,91/ул. Мусы Джалиля, 32 в Кировском районе г. Астрахани разработан по заказу ИФК «Астрстройинвест» в соответствии со статьями 42,43 Градостроительного кодекса РФ, на основании Договора о развитии застроенной территории в границах муниципального образования «Город Астрахань» от 17.02.2016 №03/ и задания на разработку документации по планировке территории в границах улиц Тамбовской, Мусы Джалиля, Бакинской, Бэра в Кировском районе г. Астрахани, утвержденным начальником управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации города Астрахани 22.09.2016 г.

Проектная документация выполнена в целях сноса ветхого и аварийного жилого фонда с последующим строительством новых объектов капитального строительства.

При подготовке документации учтены ранее выполненные проекты территориального планирования, документы по планировке территории. Документация разработана в соответствии с требованиями законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (с внесенными изменениями);
- Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 №137-ФЗ (с внесенными изменениями);
- Федеральный Закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 №28-ФЗ;

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

62117760 – МО.МТ.ПЗ

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Соколова				03.2017
Проверил	Акмаева				
ГАП	Соколова				
Н.контроль	Фейтуллаев				

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
ПМ	1	7

ООО "ПРОЕКТ"

- Правила землепользования и застройки г.Астрахани, утвержденные решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 17.11.2016 № 156
- Проект планировки и межевания территории квартала, ограниченного улицами Волжской, Наб. 1Мая, Мечникова, Ахшарумова в Кировском и Советском районах, утвержденный постановлением мэра города Астрахани от 28.08.2009 № 4184-м, с изменениями, внесенными постановлением мэра города от 11.09.2013 № 8279-м и постановлением администрации МО «Город Астрахань» от 06.07.2015 № 4100 от 04.04.2016 № 2080 .
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

Проект межевания выполнен с учетом генерального плана МО «Город Астрахань», разработанного ФГУП РосНИПИ Урбанистики г. Санкт — Петербург, 2011г., утвержденного решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007г.

Проект межевания территории подготовлен в целях:

- определение границ формируемых земельных участков, планируемых для строительства объектов многоэтажного жилищного строительства, социального и общественного обслуживания ;
- обоснования и законодательного оформления границ территорий общего пользования;

Графическая часть проекта выполнена на топогеодезической съемке М1:1000.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	62117760 –МТ.ПЗ			2

# 1. Межевание территории

## 1.1 Основание для выполнения работ

Документация по межеванию территории разработана в составе проекта планировки территории по данному объекту и применительно к подлежащей застройке территории, в границах, указанных в приложении к постановлению администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 25.09.2015 № 6489 «О развитии застроенной территории в границах домовладений по ул. Бакинской, 89, 91, Мусы Джалиля, 32 в Кировском районе г. Астрахани».

Площадь для разработки проекта планировки межевания составляет – 0,59 га.

Основанием для подготовки проекта межевания является основная (утверждаемая) часть проекта планировки под строительство жилой застройки по ул. Бакинской, 89,91/ ул Мусы Джалиля, 32 в Кировском районе г. Астрахани.

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площади земельного участка, необходимого для строительства жилого дома;
- установление границ земельного участка для возможного размещения проектируемого объекта.

Подготовка проекта осуществляется в составе проекта планировки и учитывает фактическое землепользование, градостроительные и иные нормативы.

## 1.2 Исходные материалы

Исходными данными для разработки проекта межевания послужили:

топографическая съемка территории в масштабе 1:500 в местной системе координат в электронном виде;

Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	62117760 –МТ.ПЗ	Лист
							3
Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					

- кадастровые планы территории;
- кадастровые выписки на земельные участки;
- проектные решения по установлению красных линий;
- материалы утвержденной градостроительной документации;
- материалы установленных территориальных зон в пределах границ проектирования и установленных для них градостроительных регламентов (в границах МО «Город Астрахань».

Проект межевания разработан на основании кадастровых границ.

Система координат – МСК-30, система высот – Балтийская, отметки отрицательные.

### 1.3 Действующая система землепользования

Территория в границах проектирования расположена в кадастровом квартале: 30:12:010375.

По данным кадастровых планов территории установлено, что в границах межевания:

- 1) имеются участки, прошедшие кадастровый учет в соответствии с требованиями законодательства;
- 2) имеются участки, поставленные на кадастровый учет декларативно (кадастровый учет в соответствии с требованиями законодательства не пройден) ;
- 3) публичных и частных сервитутов не зарегистрировано;
- 4) имеются застроенные участки, сведения о которых в ФБУ «Кадастровая палата» по Астраханской области отсутствуют.

По материалам кадастровых планов территории и кадастровых выписок о земельных участка составлена схема границ застроенных земельных участков по кадастровому учету с указанием на ней площадей учтенных земельных участков (См. МО .

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	62117760 –МТ.ПЗ			4

## 1.4 Анализ сложившейся застройки

Проектируемая территория для размещения площадки строительства жилого дома расположена в южной части Кировского района. Границами проектируемого жилого дома определены:

улица Бакинская, улица Мусы Джалиля, граница участка под эксплуатацию индивидуального жилого дома (гостиницы, ул. Мусы Джалиля, 30), граница участка под эксплуатацию производственной базы (ул. Тамбовская, 36а) , граница под строительство индивидуального малоэтажного жилого дома, граница под эксплуатацию индивидуального жилого дома свыше 5 этажей (ул. Бакинская, 85).

## 1.5 Порядок формирования границ земельного участка под строительство жилой застройки

В соответствии с проектом межевания территории земельный участок под строительство жилой застройки образуется из участков ЗУ 1 и ЗУ 2.

ЗУ 1 образован путем перераспределения земельного участка 30:12:010375:98 (ст. 11.7 Земельный кодекс РФ).

ЗУ 2 образован путем перераспределения участка ЗУ 2-1 (ст. 11.7 Земельный кодекс РФ)..

ЗУ 2-1 образован в соответствии с утвержденной схемой размещения земельного участка на КПТ (постановление администрации МО «Город Астрахань» от 02 сентября 2016 года № 5866).

Проект межевания разработан на планах М 1:1000, полученных путем уменьшения планов масштаба 1:500 до масштаба 1:1000.

Документацией по межеванию территории под строительство жилой застройки в границах улиц Бакинской, Мусы Джалиля, Тамбовской определены и отображены на соответствующих чертежах:

- координаты красных линий;
- линии регулирования застройки;
- каталоги координат углов поворота границ формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	62117760 –МТ.ПЗ			5

- каталог координат земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства (многоквартирный жилой дом).

### 1.6 Сервитуты и иные обременения

На территории проектирования сервитутов не установлено.

### 1.7 Правовой статус объектов планирования

На период подготовки проекта межевания обременений территория не имеет.

#### 1.7.1 Техничко-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателя	Расчетная площадь (га)
1	Площадь территории проекта межевания – всего в том числе:	0,5969
2	Территории зон действия частных сервитутов	Не зарегистрировано
3	Территории зон действия публичных сервитутов	Не зарегистрировано
4	Территории зон с особыми условиями использования территории	-
5	Территории кварталов в красных линиях (в границах проекта планировки)	2,62
6	Территории земельных участков зеленых насаждений общего пользования (скверы, сады и т. д.), проездов.	0,0801

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	62117760 –МТ.ПЗ				6

1.7.2 Баланс площадей формируемых земельных участков

№ пп	Номер образованного земельного участка	Площ. (кв.м.)	Категории земель	Вид разрешенного использования «Правила землепользования и застройки г. Астрахани».	Код вида разрешенного использования ЗУ «Классификатор видов разрешенного использования ЗУ»	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1.	:ЗУ 1 (1очередь)	3735,46	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка	2.6	1 этап-96кв.
2.	:ЗУ 2 (2 очередь)	2233,46	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка	2.6	2этап-40кв.
Всего: 5968,92м <sup>2</sup>						

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

						62117760 –МТ.ПЗ	Лист
							7
Изм.	Коп.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		