

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Индивидуальный предприниматель Синегубова Валентина Владимировна

ИНН 301510462468, ОГРН 310301631900055,

414000, г.Астрахань, ул. Наб. 1-го Мая, д.105-5. Тел.(8512)62-96-02, e-mail: zemlyane@list.ru

Свидетельство СРО НП «Кадастровые инженеры юга» №НП000113 от 18.06.2012г.

Идентиф. номер квалиф. аттестата кадастрового инженера – 30-12-152 от 27.02.2012г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**в границах пер. Акварельный, ул. Латышева
в Ленинском районе г. Астрахани**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Заказчик:

Индивидуальный предприниматель
Дудина Юлия Вячеславовна

Шифр

ПМТ 02/2022

Индивидуальный предприниматель

Синегубова В.В.

Астрахань 2022

Содержание ПМТ 2					
№ п/п	Наименование				
ПМТ1	Основная часть проекта межевания				
	Текстовая часть				
1	Пояснительная записка				
2	Исходные материалы для подготовки проекта межевания территории (ПМТ)				
3	Нормативные документы, используемые для подготовки ПМТ				
4	Сведения о границах ПМТ				
5	Сведения о существующих земельных участках, входящих в территорию ПМТ				
6	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 территорий (ЗООИТ)				
8	Сведения о существующих объектах капитального строительства (ОКС)				
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				
	Документы-приложения				
10	Распоряжение управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации МО «Город Астрахань» №04-01-1415 от 05.07.2021				
11	Задание на разработку проекта межевания территории в границах пер. Акварельный, ул. Латышева в Ленинском районе г.Астрахани				
12	Кадастровый план территории №КУВИ-999/2021-514623 от 08.07.2021г.				
13	Кадастровый план территории №КУВИ-999/2021-878936 от 23.09.2021г.				
14	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ 999/2021-908132 от 30.09.2021г.				
15	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах №КУВИ 999/2021-908291 от 30.09.2021г.				
16	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах №№КУВИ 999/2021-908290 от 30.09.2021г.				
17	Перечень координат характерных точек границ территории ПМТ				
18	Перечень координат характерных точек границ образуемого ЗУ				
19	Графическая часть. Чертеж межевания территории				Лист 1
ПМТ2	Материалы по обоснованию проекта межевания				
20	Материалы по обоснованию ПМТ. Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории и топографической съемке.				Лист 2
21	Материалы по обоснованию ПМТ. Баланс площадей образуемого земельного участка				Лист 3
		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		03.2022		2
Проверил	Синегубова В.В.		03.2022		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		03.2022		3
Проверил	Синегубова В.В.		03.2022		

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. Пояснительная записка

Проект межевания территории в границах пер. Акварельный, ул. Латышева в Ленинском районе г.Астрахани, разработан Индивидуальным предпринимателем Синегубовой Валентиной Владимировной. Предприятие зарегистрировано в ЕГРЮЛ за номером ОГРН 310301631900055.

Проект межевания территории в границах пер. Акварельный, ул. Латышева в Ленинском районе г. Астрахани разработан с целью образования нового земельного участка для автомойки путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:020287:664 с землями квартала 30:12:020287. С этой целью в составе проекта определены земельные участки, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, определены границы и площадь образуемого земельного участка, категорию земель и виды разрешенного использования, а также способ образования земельного участка в соответствии с земельным и кадастровым законодательством.

Границы красных линий, в соответствии с которыми определены границы вновь образуемого земельного участка, определены в соответствии с Проектом планировки территории в границах пер. Акварельный, ул. Латышева в Ленинском районе г. Астрахани от 2022г., выполненным ИП Дудина Ю.В.

2. Исходные материалы для подготовки проекта межевания

Работы по составлению проекта межевания выполнялись на основании:

- Распоряжения администрации МО «Город Астрахань» №04-01-1415 от 05.07.2021г.
- Проекта планировки территории в границах пер. Акварельный, ул. Латышева в Ленинском районе г. Астрахани от 2021г.
- Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 16.07.2020 года № 69.
- Классификатор видов разрешенного использования, утвержденный Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020г N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» с изменениями от 30.07.2021г.
- Актуальные сведения ЕГРН о земельных участках и кадастровом квартале 30:12:020287, содержащих сведения о координатах характерных точек границ земельных участков, объектов капитального строительства и зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ), попадающих в границы территории проектирования.
- Проекта Санитарно-Защитной зоны для объекта: «Автомойка по ул. Латышева, 7 в Ленинском районе г. Астрахани» ИП Дудиной Ю.В. от 2021 года.

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		03.2022		4
Проверил	Синегубова В.В.		03.2022		

3. Нормативные документы, используемые для подготовки проекта межевания

Проект межевания территории разработан в соответствии со следующими нормативными актами:

- 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, утвержденный Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020г № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020г. № П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места".

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

Территория проектирования расположена в границах территории Муниципального образования «Город Астрахань» в кадастровом квартале 30:12:020287.

Общая площадь разработки Проекта межевания территории составляет 1039 кв.м.

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утверждается проект межевания, в системе координат МСК-30, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, приведен в документах-приложениях настоящего Проекта межевания.

Границы территории проекта межевания с отображением границ красных линий, установленных на основании проекта планировки территории в границах пер. Акварельный, ул. Латышева в Ленинском районе г. Астрахани, отображены в Графической части Проекта межевания территории.

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		03.2022		5
Проверил	Синегубов В.В.		03.2022		

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

На проектируемой территории, согласно сведениям ЕГРН, имеется учтенный земельный участок. Данный земельный участок находится в частной собственности и является исходным участком, участвующим в процедуре перераспределения. Сведения о земельном участке указаны в «Экспликации земель» (таблица №1).

Таблица №1. Экспликация земель в составе территории проектирования

Кадастровый № ЗУ	Категория земель	Вид разрешенного использования	Право
30:12:020287:664	земли населенных пунктов	Для эксплуатации административно-хозяйственного здания и гаража	Частная собственность (собственность № 30:12:020287:664-30/129/2020-2 30.07.2020

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		03.2022		6
Проверил	Синегубова В.В.		03.2022		

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

В составе данного проекта межевания территории образуется 1 (один) земельный участок для размещения автомойки, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:020287:664 с землями квартала с кадастровым номером 30:12:020287.

Территория проекта межевания территории в соответствии с картой градостроительного зонирования города Астрахани, а также с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», относится зоне ПК-4 (Зона производственно-коммунальных объектов V класса).

Вид разрешенного использования вновь образуемого земельного участка :ЗУ1 а именно «Объекты дорожного сервиса», соответствует Проекту планировки территории в границах пер. Акварельный, ул. Латышева в Ленинском районе г. Астрахани от 2021г., выполненному ИП Дудиной Ю.В., а также относится к условно-разрешенному виду использования в территориальной зоне ПК-4. В связи с этим, согласно статье 39 Градостроительного Кодекса РФ, для присвоения данного вида разрешенного использования образуемому земельному участку :ЗУ1, в процессе постановки участка на государственный кадастровый учет необходимо будет провести процедуру получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка проводится в соответствии со статьей 8 актуальной редакции Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) города Астрахань.

6.1. Земельный участок :ЗУ1 (для строительства автомобильной мойки) общей площадью 1039 кв.м образуется на землях населенных пунктов с видом разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса», в кадастровом квартале 30:12:020287 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:020287:664 с землями квартала с кадастровым номером 30:12:020287. Местоположение земельного участка: Астраханская область, г.Астрахань, ул.Латышева. Адрес образуемого земельного участка подлежит присвоению в соответствии с действующим законодательством.

Образование земельного участка в рамках данного Проекта межевания территории соответствует принципам перераспределения земель и земельных участков, описанным, в частности, в статье 39.28 Земельного Кодекса РФ. Не допущение вклинивания, вкрапливания и изломанности границ образуемого участка подтверждается координатной привязкой образуемого :ЗУ1 к уточненным ранее смежным земельным участкам, сведения о границах которых содержатся в актуальных сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		03.2022		7
Проверил	Синегубова В.В.		03.2022		

Согласно градостроительному регламенту г.Астрахани, в градостроительной зоне ПК-4, в которую попадает образуемый земельный участок, для объектов нежилого назначения минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м, максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению, соответственно, данный факт не противоречит площади 1039 кв.м. образуемого земельного участка.

6.2.Баланс площадей образуемого земельного участка, включающий площадь исходного земельного участка и площадь земель кадастрового квартала, участвующего в процедуре перераспределения

Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 30:12:020287:664 с землями квартала с кадастровым номером 30:12:020287, необходимыми для образования земельного участка с условным номером :ЗУ1, выполняется одним этапом путем присоединения к исходному земельному участку с кадастровым номером 30:12:020287:664 в целом (площадь участка в соответствии с ЕГРН – 855 кв.м.) земель кадастрового квартала с кадастровым номером 30:12:020287 (общая площадь участка из земель квартала 30:12:020287 составляет 184 кв.м.). Таким образом, суммарная площадь вновь образуемого земельного участка :ЗУ1 составит $= 855 + 184 = 1039$ кв.м.

Земли кадастрового квартала 30:12:020287, участвующие в перераспределении для образования :ЗУ1, отображены в Графической части Проекта межевания территории (см. Лист 3 Материалов обоснования).

Перечень координат характерных точек границ образуемого земельного участка в системе координат МСК-30, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, приведен в документах-приложениях настоящего ПМТ.

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		03.2022		8
Проверил	Синегубова В.В.		03.2022		

7. Сведения о существующих и проектируемых зонах с особыми условиями использования территории (ЗООИТ)

Границы участка разработки проекта межевания располагаются в зоне **приаэродромной территории аэродрома Министерства обороны РФ "Приволжский"**. В границах приаэродромной территории аэродрома Министерства обороны Российской Федерации "Приволжский", указанных на карте зон ограничений градостроительной деятельности по координатам, опубликованным в сети "Интернет" на официальном сайте Министерства обороны Российской Федерации, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов осуществляется при условии согласования размещения этих объектов с уполномоченным органом, в ведении которого находится аэродром.

Границы участка разработки проекта межевания территории располагаются также в зоне **приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)**. Ограничения по использованию земельных участков, расположенных в границах приаэродромной территории ПТ Астрахань (Нариманово), утверждены Федеральным Агентством Воздушного транспорта Министерства Транспорта РФ от 23.12.2019 № 1391-П и заключаются в следующем.

В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, при установлении соответствующей ПТ. Так, в секторе 1 третьей подзоны в границах внешней горизонтальной поверхности для взлетно-посадочной полосы 09/27 максимальная высота размещения объектов не должна превышать 130,3 м (по Балтийской системе высот).

В соответствии с пп. г) п. 2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности. В четвертой подзоне запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. Также на территории 4-й зоны ограничения застройки по высоте, вне секторов, действует запрет на размещение ветровых турбин абсолютной высотой свыше 32 м (Балтийская система высот). Ветровые турбины, размещаемые в секторах ограничения застройки, должны отвечать требованиям по высотности, указанным в секторах с учетом лопастей в верхнем положении.

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

		Подпись	Дата	ПМТ 2	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		10.2020		9
Проверил	Синегубова В.В.		10.2020		

Согласно проекту санитарно-защитной зоны для объекта «Автомойка по ул. Латышева, 7 в Ленинском районе г. Астрахани», выполненного ИП Дудиной Ю.В., границы образуемого земельного участка :ЗУ1 располагаются в санитарно-защитной зоне и совпадают с границами данной зоны. Поскольку Данный проект на сегодняшний момент не утвержден, границы данной санитарно-защитной зоны считаются расчетными, а также не установленными в актуальных сведениях ЕГРН.

8. Сведения о существующих объектах капитального строительства

В границы проектируемой территории, согласно актуальным сведениям ЕГРН, входят следующие объекты капитального строительства (ОКС) (см. таблицу №2 и выписки ЕГРН на ОКС в документах-приложениях к ПМТ).

Таблица №2.

Кадастровый номер	Вид ОКС (Наименование)	ЗУ или ОКС, на котором расположен ОКС	Статус
30:12:020288:264	Нежилое помещение (склад)	30:12:020287:664 (зу)	Ранее учтенный

Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 30:12:020288:264 существует на земельном участке с кадастровым номером 30:12:020287:664 в виде полуразрушенной части здания, и в дальнейшем подлежит полному демонтажу в соответствии с условиями, описанными в Проекте планировки территории в границах пер. Акварельный, ул. Латышева в Ленинском районе г. Астрахани от 2022г., выполненном ИП Дудина Ю.В., а также снятию с государственного кадастрового учета ввиду его отсутствия на местности.

Согласно актуальным сведениям ЕГРН, описание местоположения контура указанного выше объекта капитального строительства отсутствует.

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, территории объектов культурного наследия, границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, границы которых установлены в соответствии с кадастровым законодательством и внесены в актуальные сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		03.2022		10
Проверил	Синегубова В.В.		03.2022		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Документы-приложения

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		03.2022		
Проверил	Синегубова В.В.		03.2022		

Перечень координат границ территории проектирования

№	МСК-30	
	X(м)	Y(м)
н1	424103.4600	2224004.3100
н2	424095.5700	2224002.7600
н3	424094.6200	2224002.5700
н4	424083.6200	2224000.3500
н5	424062.5000	2223996.3600
н6	424053.2700	2223994.7900
н7	424050.9900	2223994.3900
н8	424054.9400	2223969.5000
н9	424055.1700	2223969.5400
н10	424076.8900	2223973.1000
н11	424076.0300	2223979.3600
н12	424075.3600	2223983.0800
н13	424076.7900	2223983.3700
н14	424094.7900	2223987.0100
н15	424104.9200	2223988.8000
н16	424104.8400	2223995.1600
н1	424103.4600	2224004.3100

**Перечень координат образуемого земельного участка
:3У1**

№	МСК-30	
	X(м)	Y(м)
н1	424103.4600	2224004.3100
н2	424095.5700	2224002.7600
н3	424094.6200	2224002.5700
н4	424083.6200	2224000.3500
н5	424062.5000	2223996.3600
н6	424053.2700	2223994.7900
н7	424050.9900	2223994.3900
н8	424054.9400	2223969.5000
н9	424055.1700	2223969.5400
н10	424076.8900	2223973.1000
н11	424076.0300	2223979.3600
н12	424075.3600	2223983.0800
н13	424076.7900	2223983.3700
н14	424094.7900	2223987.0100
н15	424104.9200	2223988.8000
н16	424104.8400	2223995.1600
н1	424103.4600	2224004.3100

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Графическая часть основной части ПМТ 2

Чертеж межевания территории

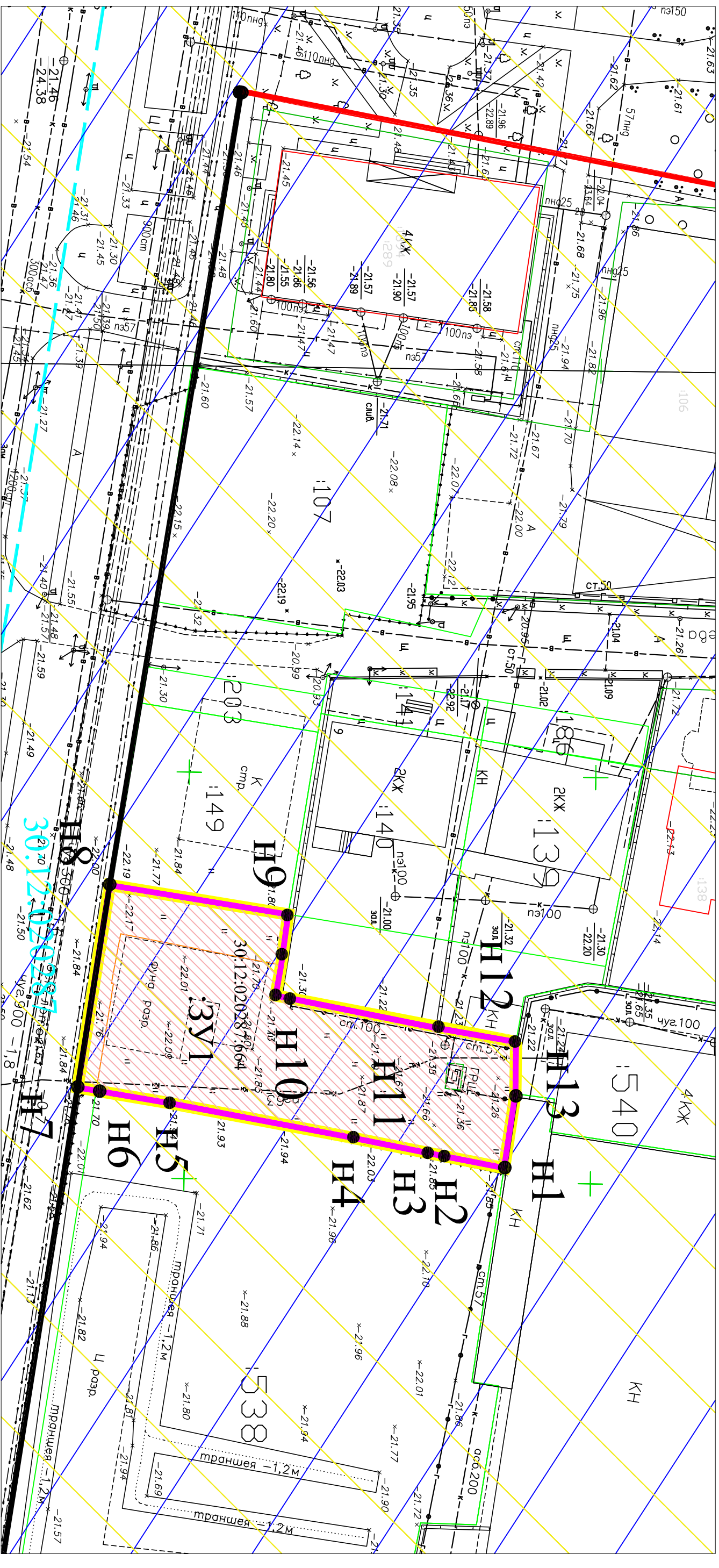
		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		03.2022		1
Проверил	Синегубова В.В.		03.2022		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		03.2022		2-4
Проверил	Синегубова В.В.		03.2022		

Материалы по обоснованию.Схема расположения земельных участков на КГТ и топографической съемке



Условные обозначения:

M 1:500

- 30:12:020287.664

30:12:030807

 - границы и номер земельных участков согласно сведений ЕГРН;
 - границы ранее утвержденных красных линий
 - границы и номер кадастрового квартала;
 - границы проектируемых красных линий
 - границы территории проекта межевания
 - границы и обозначение вновь образуемых земельных участков
 - зона приаэродромной территории аэродрома Министерства обороны РФ "Приволжский"
 - зона приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)
 - санитарно-защитная зона для объекта: "Автомойка на Латышева, 7", согласно Проекту ИП Дудинной Ю.В. от 2021г.

[illegible]

