

Муниципальное бюджетное учреждение

г. Астрахани «Архитектура»

Свидетельство № П-094-3016058330-3015097463-316

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ И
МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ
ЧЕХОВА, МОСКОВСКОЙ, ПОЛЯКОВА В ЛЕНИНСКОМ
РАЙОНЕ Г.АСТРАХАНИ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ПМ-02

ДИРЕКТОР:

Е.В. АЛЕКСЕЕВА

**ЗАМ. ДИРЕКТОРА-
НАЧ. ОТДЕЛА КАДАСТРА И
ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ РАБОТ:**

Я.З. КРЫМСКАЯ

**АСТРАХАНЬ
2015**

СОСТАВ ПРОЕКТА

Документация по планировке и межеванию территории в границах улиц
Чехова, Московской, Полякова в Ленинском районе г.Астрахани.

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	ПП-01	Планировка территории	
	ПП-01-1	Утверждаемая часть	
	ПП-01-2	Материалы по обоснованию	
2	ПМ-02	Межевание территории	

Содержание ПМ-02

№ п/п	Наименование	Страница
ПМ-02-1	Пояснительная записка	4
	Текстовые приложения	
1	Постановление № 8766-м от 29.12.2014г. с графическим приложением	10
2	Задание на разработку документации по планировке и межеванию территории	12
3	Обращение ОАО «Астрахангипроводхоз»	14
4	Каталоги координат формируемых земельных участков	15
5	Каталоги координат красных линий и линий отступа от красных линий	20
6	Выписки из правил землепользования и застройки г. Астрахани	21
ПМ-02-2	Графическая часть	
ПМ-02-2-1	Схема границ земельных участков на кадастровом плане М 1:500	
ПМ-02-2-2	Чертеж красных линий М 1:500	
ПМ-02-2-3	Чертеж градостроительных планов М 1:500	

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Введение

Документация по межеванию территории в границах улиц Чехова, Московской, Полякова в Ленинском районе г. Астрахани разработана МБУ г. Астрахани «Архитектура».

Учреждение зарегистрировано в Госреестре № 1123015002835, свидетельство о государственной регистрации № 001358416 серия 30.

Работы выполнялись на основании постановления мэра города Астрахани № 8766-м от 29 декабря 2014 года «О разработке документации по планировке и межеванию территории в границах улиц Чехова, Московской, Полякова в Ленинском районе г. Астрахани» (приложение 1), в соответствии с заданием на разработку документации по планировке и межеванию территории по данному объекту, утвержденным управлением по строительству, архитектуре и градостроительству администрации города Астрахани в 2014 г. (приложение 2) и обращением ОАО «Астрахангипроводхоз» от 03.03.2015 № 90 (приложение 3).

Допуском для выполнения работ послужило наличие у учреждения:

- свидетельства № 0039.03-2010 от 07.11.2012г. «О допуске к определенному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства», выданное саморегулируемой организацией «Изыскатели Ростовской области и Северного Кавказа»;
- специалистов, имеющих квалификационные аттестаты кадастровых инженеров.

Цель работ - определение земельных участков, границы которых установлены в соответствии с земельным законодательством, формирование образуемых земельных участков, определение технико-экономических показателей данного проекта.

Разработка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории.

Исходные данные

При разработке проекта межевания территории использованы следующие исходные данные:

- документация по планировке территории в границах улиц Чехова, Московской, Полякова в Ленинском районе г. Астрахани, том ПП-01, разработанная МБУ г. Астрахани «Архитектура» в 2015г.;
- красные линии, разработанные в составе проекта планировки;
- кадастровые планы территории: № 3015/115/2015-119693 от 07.05.2015 г.; № 3015/115/2015-119677 от 07.05.2015 г.; № 3015/115/2015-119665 от 07.05.2015 г.
- электронные копии планшетов масштаба 1:500 принятой номенклатуры 144 - 03,11, составленные в разные годы различными организациями, период обновления съемки – с июня 2000 г. (МУП «Межа») по ноябрь 2011 г. (ООО «Землеустройство»);
- правила землепользования и застройки г. Астрахани в новой редакции, утвержденные решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 30.09.2011 № 144, с изменениями, внесенными решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 31.07.2014 № 176.

Колебание отметок поверхности земли в границах проекта составляет от -21,07м до -22,02м.

Система координат - местная г. Астрахани, система высот – Балтийская, 77г., отметки отрицательные.

Расчет технико-экономических показателей проекта межевания

В кадастровом отношении земельный участок в границах проекта планировки и межевания расположен на территории шести кадастровых кварталов №№ 30:12:020345, 30:12:020346, 30:12:020347, 30:12:020348, 30:12:020349, 30:12:020350.

В результате изучения и анализа имеющихся топографических планов на территорию проектных работ, а также по данным кадастровых планов территорий,

представленных ФГБУ «ФКП «Росреестра», установлено, что в границах данного проекта планировки и межевания расположены:

1. участки, прошедшие кадастровый учет в соответствии с требованиями законодательства;
2. участки, поставленные на кадастровый учет декларативно (кадастровый учет в соответствии с требованиями законодательства не пройден);
3. зона с особыми условиями использования территории Охранная зона ВОЛС на трассе «Шахты – Волгоград – Астрахань - Кочубей» на участке «Волгоград -Астрахань» на территории г. Астрахани Астраханской области.

Формируемые земельные участки образуются из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности: :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, - для строительства многоэтажных жилых домов; :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8 - для строительства линейных объектов.

Согласно Правилам землепользования и застройки, г. Астрахани земельный участок в границах проекта расположен в зоне Ж - 3 (зона многоэтажной жилой застройки). Перечень видов использования данного участка ограничен зоной охраны объектов культурного наследия, зоной санитарной охраны II пояса и с северо-восточной стороны водоохранной зоной реки Волга.

Красные линии, разработанные данным проектом планировки территории, затрагивают интересы правообладателей земельных участков:

1. учтенных в соответствии с требованиями законодательства
КН 30:12:020349:1 – 79 кв. м;
КН 30:12:020349:76 – 95 кв.м.
2. не прошедших кадастровый учет в соответствии с действующим законодательством
КН 30:12:020349:20;
КН 30:12:020349:2.

Формируемый для строительства многоэтажных домов земельный участок :ЗУ1(S=7067 кв. м) состоит из частей :ЗУ1:1 (S=1444 кв. м), :ЗУ1:2 (S=1455 кв. м),

:ЗУ1:3 (S=1240 кв. м), :ЗУ1:4 (S=1404 кв. м), :ЗУ1:5 (S=1524 кв. м) в соответствии с этапами строительства.

Земельный участок **:ЗУ1:1** (S=1444 кв. м) образуется из земельных участков со следующими кадастровыми номерами и соответствующей площадью:

1. КН 30:12:020349:3 - 761 кв. м*;
2. КН 30:12:020349:2 - 666 кв. м*

и из земель кадастрового квартала 30:12:020349 площадью 12 кв.м.

Земельный участок **:ЗУ1:2** (S=1455 кв. м) образуется из земельного участка с КН 30:12:020349:18 площадью – 1455 кв. м*

Земельный участок **:ЗУ1:3** (S=1240 кв. м) образуется из земельных участков со следующими кадастровыми номерами и соответствующей площадью:

1. КН 30:12:020349:76 - 341 кв. м;
2. КН 30:12:020349:1 - 260 кв. м;
3. КН 30:12:020349:20 - 634 кв. м*.

В соответствии с данными кадастрового плана территории от 07.05.2015 г. № 3015/115/2015-119665 имеет место наложение границ земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:020349:2 и 30:12:020349:76, в связи с чем в образуемый земельный участок :ЗУ1:3 входит также часть земельного участка с КН 30:12:020349:2 площадью 346 кв. м*.

Земельный участок **:ЗУ1:4** (S=1404 кв. м) образуется из земельных участков со следующими кадастровыми номерами и соответствующей площадью:

1. КН 30:12:020349:20 - 700 кв. м*;
2. КН 30:12:020349:75 - 213 кв. м

и из земель кадастрового квартала 30:12:020349 площадью 491 кв. м.

Земельный участок **:ЗУ1:5** (S=1524 кв. м) образуется из земельных участков со следующими кадастровыми номерами и соответствующей площадью:

1. КН 30:12:020349:4 - 740 кв. м*;
2. КН 30:12:020349:5 - 752 кв. м*

и из земель кадастрового квартала 30:12:020349 площадью 32 кв. м.

Земельный участок :ЗУ2 образуется из земель кадастровых кварталов 30:12:020349 и 30:12:020350 площадью 2756 кв. м.

Для образования земельного участка :ЗУ3 подлежат изъятию земельные участки со следующими кадастровыми номерами и соответствующей площадью:

1. КН 30:12:020349:1 – 79 кв. м;
2. КН 30:12:020349:76 – 95 кв. м;
3. КН 30:12:020349:20 - 196 кв. м*;
4. КН 30:12:020348:2 – 700 кв. м*.

В соответствии с данными кадастрового плана территории от 07.05.2015 г. № 3015/115/2015-119665 имеет место наложение границ земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:020349:2 и 30:12:020349:76, в связи с чем в образуемый земельный участок :ЗУ3 входит также часть земельного участка с КН 30:12:020349:2 площадью 80 кв. м*.

Для образования земельного участка :ЗУ4 подлежит изъятию земельный участок кадастровым номером 30:12:020348:2 и площадью 5 кв. м*.

* Земельные участки, границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства (площадь декларированная). До проведения кадастровых работ необходимо уточнить границы и площади соответствующих участков.

Согласно данным ФГБУ «ФКП «Росреестра» через территорию формируемого земельного участка : ЗУ3 проходит зона с особыми условиями использования территории Охранная зона ВОЛС на трассе «Шахты – Волгоград – Астрахань - Кочубей на участке «Волгоград - Астрахань» на территории г. Астрахани Астраханской области.

Данных о публичных сервитутах в границах проекта планировки и межевания территории в ФГБУ «ФКП «Росреестра» не зарегистрировано.

В результате изучения, анализа исходных данных и выполнения необходимых вычислений разработаны следующие чертежи:

- «Схема границ земельных участков на кадастровом плане» (графическое приложение 1);
- «Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий» (графическое приложение 2);

Каталоги координат формируемых земельных участков приведены в приложении 4.

Каталоги координат красных линий и линии отступа от красных линий в границах проектных работ, определенных заданием на проектирование, приведены в приложении 5.

Технико-экономические показатели проекта межевания (баланс площадей) сведены в таблицу 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Расчетная площадь (кв.м.)
1	Общая площадь в границах проектирования в том числе:	15418
1.1	Территории зон действия частных сервитутов	-
	Территории зон действия публичных сервитутов	-
1.2	Территории зон с особыми условиями использования территории (охранные, санитарно-защитные, объекты культурного наследия и т.д.) № 30.12.2.6	≈ 416
1.3	Территории земельных участков зеленых насаждений общего пользования (скверы, сады и т.д.)	-
2	Площадь земельного участка по кадастровому делению В кадастровом квартале: 30:12:020345 30:12:020346 30:12:020347 30:12:020348 30:12:020349 30:12:020350	169 871 142 1819 10583 1834
3	Формируемые земельные участки: - для строительства многоквартирных домов :ЗУ 1 :ЗУ1:1 :ЗУ1:2 :ЗУ1:3 :ЗУ1:4 :ЗУ1:5 - для строительства линейных объектов :ЗУ2 :ЗУ3 :ЗУ4	7067 1444 1455 1240 1404 1524 2302 2756 2329

Составил:

Я.З. Крымская