

# 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 районе земельного участка по ул.Яблочкова,2г  
в Ленинском районе г.Астрахани

### ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

### МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Заказчик:

Индивидуальный предприниматель  
Дудина Юлия Вячеславовна

Шифр

ПМТ 06/2020

Индивидуальный предприниматель



Синегубова В.В.

Астрахань 2020



Содержание ПМТ 2					
№ п/п	Наименование				
ПМТ1	<b>Основная часть проекта межевания</b>				
	<b>Текстовая часть</b>				
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 ЗОУИТ				
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				
	<b>Документы-приложения</b>				
10	Распоряжение министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области № 125 от 30.04.2020г.				
11	Распоряжение администрации МО «Город Астрахань» №04-01-840 от 13.04.2020г.				
12	Задание на разработку документации по планировке территории в районе земельного участка по ул. Яблочкова, 2г в Ленинском районе г.Астрахани				
13	Кадастровый план территории №КУВИ-999/2020-075963 от 01.06.2020г.				
14	Кадастровый план территории №99/2020/328296315 от 15.05.2020г.				
15	Кадастровый план территории №КУВИ-999/2020-081347 от 06.06.2020г.				
16	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2020/328651432 от 16.05.2020г.				
17	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах №КУВИ-999/2020-081346 от 06.06.2020г.				
18	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах №КУВИ-999/2020-085497 от 01.06.2020г.				
19	Перечень координат характерных точек границ территории ПМТ				
20	Перечень координат характерных точек границ образуемого ЗУ				
	<b>Графическая часть. Чертеж межевания территории</b>				лист 1
ПМТ2	<b>Материалы по обоснованию проекта межевания</b>				лист 2- лист 4
		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		09.2020		2
Проверил	Синегубова В.В.		09.2020		

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

## ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		09.2020		3
Проверил	Синегубова В.В.		09.2020		

# ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

## 1. Пояснительная записка

Проект межевания территории в районе земельного участка по ул.Яблочкова, 2г в Ленинском районе г.Астрахани, разработан Индивидуальным предпринимателем Синегубовой Валентиной Владимировной. Предприятие зарегистрировано в ЕГРЮЛ за номером ОГРН 310301631900055.

Проект межевания территории в районе земельного участка по ул.Яблочкова, 2г в Ленинском районе г.Астрахани разработан с целью образования нового земельного участка для реконструкции АГЗС путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:020732:288 с землями квартала 30:12:020732. 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 ранее в составе утвержденной Распоряжением Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области №125 от 30.04.2020г. Документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) линейного объекта «Строительство тепломагистральной – перемычки между АГРЭС и АТЭЦ-2», и в настоящем Проекте межевания не определяются.

## 2. Исходные материалы для подготовки проекта межевания

Работы по составлению проекта межевания выполнялись на основании:

- Распоряжения администрации МО «Город Астрахань» №04-01-840 от 13.04.2020г.
- Распоряжения министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области № 125 от 30.04.2020г.
- Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69.
- Инженерно-геодезических изысканий территории проектирования №085-ИИ-19-ИГДИ.Г в М 1:500 «Реконструкция АГЗС в МЗС, расположенного по адресу: г.Астрахань, Ленинский район, ул.Яблочкова, 2г», выполненных в 2020 году ИП Жумагалиевым Р.Г.

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		09.2020		4
Проверил	Синегубова В.В.		09.2020		



- Актуальные сведения ЕГРН о земельных участках и кадастровых кварталах 30:12:000000, 30:12:030860, 30:12:030861 и 30:12:030847, 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.

### **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 № 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.

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		09.2020		5
Проверил	Синегубов В.В.		09.2020		

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

Территория проектирования расположена в границах территории Муниципального образования «Город Астрахань» в кадастровом квартале 30:12:020732.

Общая площадь территории проектирования, в отношении которой утвержден проект межевания, в соответствии с координатами составляет 1258 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 проектирования с отображением границ красных линий, утвержденных ранее (в апреле 2020 года) в Документации по планировке территории линейного объекта «Строительство тепломагистрали – перемычки между АГРЭС и АТЭЦ-2, отображены в Графической части Основной части проекта межевания и Материалах обоснования ПМТ.

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

На проектируемой территории, согласно сведениям ЕГРН, имеется учтенный земельный участок, ранее сформированный для размещения автозаправочной станции. 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
30:12:020732:288	земли населенных пунктов	Объект придорожного сервиса (размещение автозаправочной станции)	Губкина Оксана Александровна (собственность №30:12: 020732:288-30/129/2019-1 от 26.02.2019

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		09.2020		6
Проверил	Синегубова В.В.		09.2020		

**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 реконструкции АГЗС, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:020732:288 с землями квартала с кадастровым номером 30:12:020732.

Территория проекта межевания территории в соответствии с картой градостроительного зонирования города Астрахани, а также с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», относится к зоне ПК-4 (Зона производственно-коммунальных объектов V класса). В связи с отсутствием в данной градостроительной зоне подходящего для реконструкции АГЗС вида деятельности среди основных видов разрешенного использования и наличием подходящего вида разрешенного использования – «Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1» – среди условных видов разрешенного использования, вид разрешенного использования для вновь образуемого земельного участка :ЗУ1 выбран от исходного земельного участка с кадастровым номером 30:12:020732:288, в соответствии со статьей 11.2, пункт 3 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ, а именно: «Объект придорожного сервиса (размещение автозаправочной станции)», поскольку :ЗУ1 образуется путем перераспределения исходного земельного участка с кадастровым номером 30:12:020732:288 с землями квартала. При этом в данном проекте межевания для приведения вида разрешенного использования образуемого :ЗУ1 в соответствии с актуальными Правилами землепользования и застройки г.Астрахани предусматривается получение разрешения на условный вид разрешенного использования («Объекты дорожного сервиса»), после постановки на государственный кадастровый учет земельного участка с условным номером :ЗУ1 и проведения регистрации прав на него, в соответствии со статьей 8 Правил землепользования и застройки г.Астрахани.

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		09.2020		7
Проверил	Синегубова В.В.		09.2020		

## Сведения о формируемом земельном участке

Земельный участок :ЗУ1 (для реконструкции АГЗС) общей площадью 1258 кв.м образуется на землях населенных пунктов с видом разрешенного использования «Объект придорожного сервиса (размещение автозаправочной станции)» в кадастровом квартале 30:12:020732 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:020732:288 с землями квартала с кадастровым номером 30:12:020732. Местоположение земельного участка: Астраханская область, г.Астрахань, ул.Яблочкова. 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), а также при образовании земельного участка выровнена южная сторона границы образуемого участка по одной линии с границей существующего земельного участка с кадастровым номером 30:12:020732:1.

Согласно градостроительному регламенту г.Астрахани, в градостроительной зоне ПК-4, в которую попадает образуемый земельный участок, максимальная площадь земельного участка для объектов нежилого назначения не подлежит установлению, соответственно, данный факт не противоречит площади 1258 кв.м. образуемого земельного участка.

### **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 30:12:020732:288 с землями квартала с кадастровым номером 30:12:020732, необходимыми для образования земельного участка с условным номером :ЗУ1, выполняется одним этапом путем присоединения к исходному земельному участку с кадастровым номером 30:12:020732:288 в целом (площадь участка в соответствии с ЕГРН – 900 кв.м.) земель кадастрового квартала с кадастровым номером 30:12:020732 (общая площадь участка из земель квартала 30:12:020732 составляет 358 кв.м.). Таким образом, суммарная площадь вновь образуемого земельного участка:ЗУ1 составит  $= 900 + 358 = 1258$  кв.м.

Границы частей образуемого земельного участка :ЗУ1, участвующих в перераспределении, 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.		09.2020		8
Проверил	Синегубова В.В.		09.2020		

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

В границы проектируемой территории, согласно актуальным сведениям ЕГРН, входит зона с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) с кадастровым номером 30:12-6.513 и с видом зоны «Зоны охраны искусственных объектов» (наименование - Охранная зона поста по наблюдению за загрязнением атмосферного воздуха), оформленная в соответствии с законодательством РФ и внесенная в сведения ЕГРН.

В охранной зоне стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей среды следующие виды работ: - возведение любых здания и сооружений; - сооружение оросительных и осушительных систем; - проведение горных, строительных, монтажных, взрывных работ и планировка грунта; - высаживание деревьев, складирование удобрений, размещение свалок, выливание растворов кислот, солей, щелочей; - размещение стоянок автомобильного транспорта, тракторов и других машин и механизмов; - сооружение причалов и пристаней; - перемещение и производство засыпки и поломка опознавательных и сигнальных знаков, контрольно-измерительных пунктов; - бросание якорей, прохождение с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, проведение дноуглубительных и землечерпательных работ; - выделение рыбопромысловых участков, добычу рыбы, а также водных животных и растений – можно производить только с письменного согласия республиканских или территориальных управлений по гидрометеорологии и контролю природной среды или соответствующих органов других министерств и ведомств, в систему которых входят эти гидрометеорологические станции. Наименование согласующего выполнение работ лица дано в редакции Порядка выполнения работ в охранных зонах гидрометеорологических станций, утвержденного Приказом Госкомгидромета от 29.06.1983 г.

Также следует отметить, что в границы проектируемой территории входит объект «Автозаправочная станция», на которую предусмотрено проектирование и образование зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ). При этом в актуальных сведениях ЕГРН данная зона отсутствует, а также отсутствуют сведения о нахождении данной зоны в стадии проектирования. В связи с этим в настоящем проекте межевания предусмотрена и отображена санитарно-защитная зона от автозаправочных станций в радиусе 50 метров от границ участка, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Согласно п.7.1.12 вышеуказанного СанПиНа, «автозаправочные станции, предназначенные только для заправки легковых транспортных средств жидким моторным топливом, с наличием не более 3-х топливораздаточных колонок» отнесены к V-му классу санитарно-технических сооружений, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг.

Границы упомянутых выше зон отображены в Чертеже Материалов по обоснованию проекта межевания территории (см. Лист 2-3 Графической части ПМТ).

		Подпись	Дата	ПМТ 2	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		09.2020		9
Проверил	Синегубова В.В.		09.2020		

## 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
30:12:020732:108	Нежилое здание (Операторная)	30:12:020732:288 (зу)
30:12:020732:198	Нежилое помещение	30:12:020732:108 (здание)

Согласно актуальным сведениям ЕГРН, описание местоположения контуров указанных выше объектов капитального строительства отсутствует.

## 9. Сведения о существующих публичных сервитутах, границах особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия, границ лесничеств, участковых 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, участковых 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.		09.2020		10
Проверил	Синегубова В.В.		09.2020		

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

## Документы-приложения

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		09.2020		
Проверил	Синегубова В.В.		09.2020		

**Каталог координат характерных точек  
границ территории проектирования**

**Система координат МСК-30**

№ п/п	X	Y
н1	423463.84	2225645.51
н2	423429.29	2225627.13
н3	423416.45	2225607.95
н4	423409.58	2225598.70
н5	423414.27	2225592.09
н6	423423.69	2225597.96
н7	423445.58	2225612.03
н8	423449.41	2225614.05
н9	423459.36	2225620.21
н10	423463.18	2225622.58
н11	423467.30	2225625.13
н12	423473.91	2225629.25
н13	423471.51	2225633.06
н14	423470.52	2225634.64
н1	423463.84	2225645.51



**Каталог координат характерных точек границ  
образуемого земельного участка :ЗУ1**

**Система координат МСК-30**

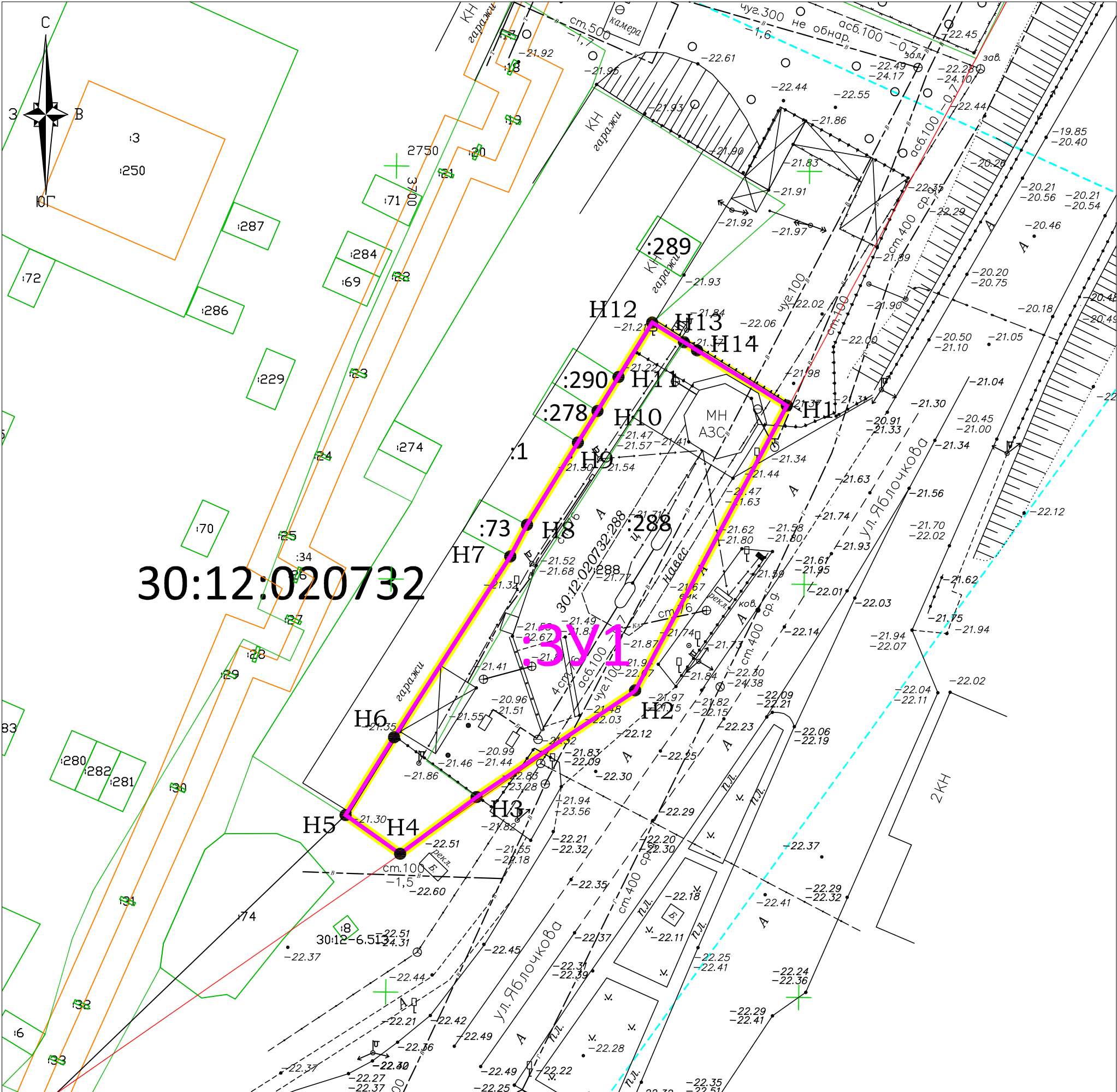
№ п/п	X	Y
н1	423463.84	2225645.51
н2	423429.29	2225627.13
н3	423416.45	2225607.95
н4	423409.58	2225598.70
н5	423414.27	2225592.09
н6	423423.69	2225597.96
н7	423445.58	2225612.03
н8	423449.41	2225614.05
н9	423459.36	2225620.21
н10	423463.18	2225622.58
н11	423467.30	2225625.13
н12	423473.91	2225629.25
н13	423471.51	2225633.06
н14	423470.52	2225634.64
н1	423463.84	2225645.51

# **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

**Графическая часть основной части ПМТ 2**

**Чертеж межевания территории**

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		09.2020		1
Проверил	Синегубова В.В.		09.2020		



М 1:500

Условные обозначения:

- 30:12:020732:288 - границы и номер земельных участков согласно сведений ЕГРН ;
- 30:12:020732 - границы и номер кадастрового квартала ;
- :ЗУ1 вновь образуемый земельный участок
- границы ранее утвержденных красных линий
- границы территории проекта межевания

Формат А3

						ПМТ			
						Проект межевания территории в районе земельного участка по ул. Яблочкова, 2 Г в Ленинском районе г. Астрахани			
				Подп.	Дата	Межевание территории Чертеж межевания	Стадия	Лист	Листов
					09.2020		ПМТ	1	4
					09.2020	Чертеж межевания М 1:500	Индивидуальный предприниматель Синегубова Валентина Владимировна		

# **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

## **МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ**

		Подпись	Дата	ПМТ	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.		09.2020		2-4
Проверил	Синегубова В.В.		09.2020		



## Материалы по обоснованию проекта межевания территории М 1:500



M 1:500

Условные обозначения:

30:12:020732:288 - границы и номер земельных участков согласно сведений ЕГРН;

----- 30:12:020732 ----- - границы и номер кадастрового квартала;

\_\_\_\_\_ - :ЗУ1 вновь образуемый земельный участок

— - границы ранее утвержденных красных линий

 - ЗОУИТ с реестровым номером 30:12-6.513(наименование: Охранная зона поста по наблюдению за загрязнением атмосферного воздуха )

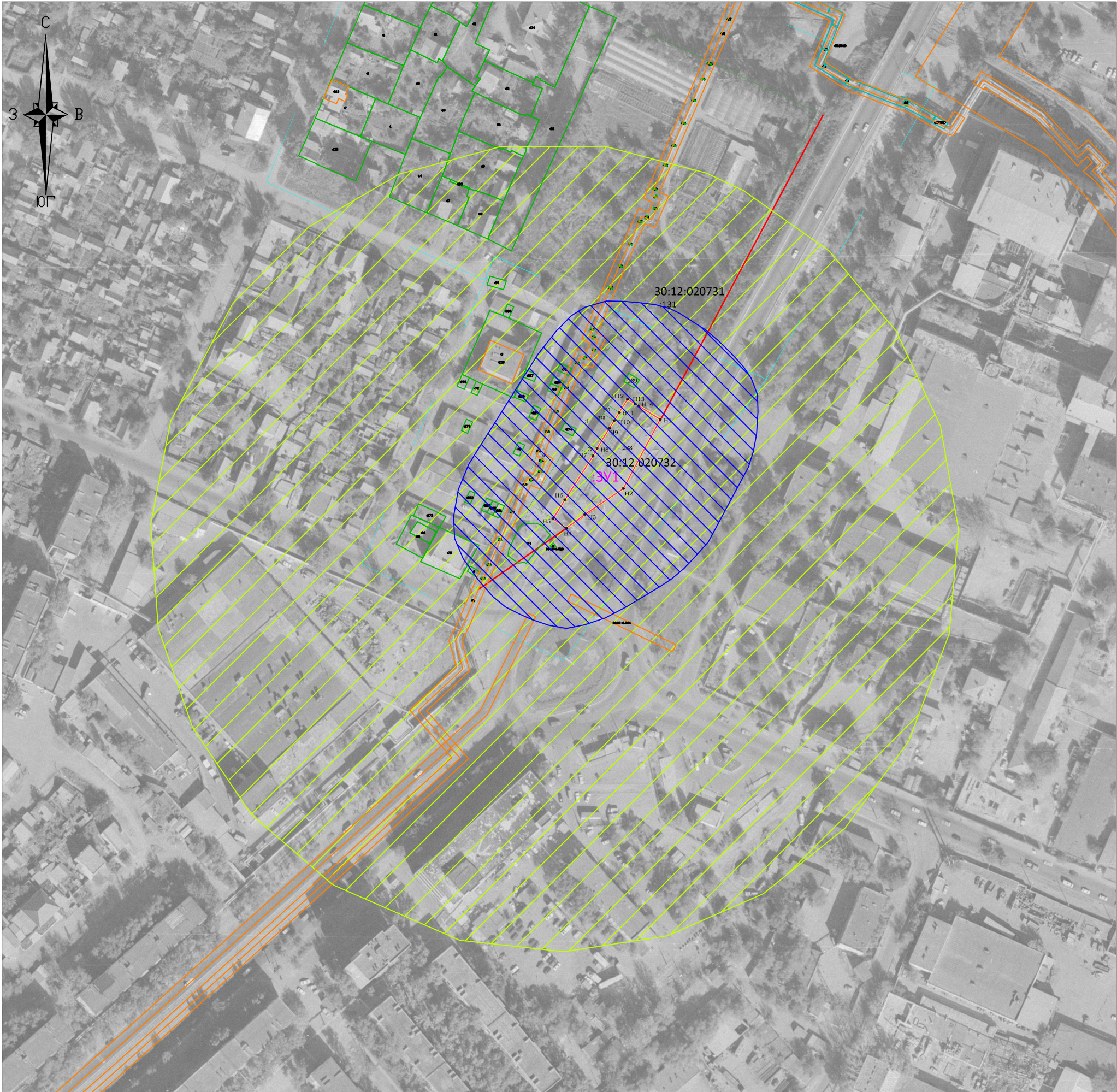
— границы территории проекта межевания

						ПМТ			
						Проект межевания территории в районе земельного участка по ул. Яблочкова, 2 г в Ленинском районе г. Астрахани			
				Подп.	Дата	Межевание территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Составил	Синегубов А.Ю.			09.2020			ПМТ	2	4
Проверил	Синегубова В.В.			09.2020		Материалы по обоснованию М 1:500	Индивидуальный предприниматель Синегубова Валентина Владимировна		

Формат А3



Материалы по обоснованию проекта межевания территории (Общий вид)



Условные обозначения:

- 30:12:020732:288 - границы и номер земельных участков согласно сведений ЕГРН ;
- 30:12:020732 - границы и номер кадастрового квартала ;
- :ЗУ1 вновь образуемый земельный участок
- границы ранее утвержденных красных линий
- ЗОУИТ с реестровым номером 30:12-6.513(наименование: Охранная зона поста по наблюдению за загрязнением атмосферного воздуха )
- границы территории проекта межевания
- санитарно - защитная зона от автозаправочной станции

						ПМТ		
						Проект межевания территории в районе земельного участка по ул. Яблочкова, 2 г в Ленинском районе г. Астрахани		
				Подп.	Дата	Межевание территории Материалы по обоснованию (Общий вид)	Стадия	Лист
Составил	Синегубов А.Ю.				09.2020		ПМТ	3
Проверил	Синегубова В.В.				09.2020	Материалы по обоснованию (Общий вид)		Листов
								4
						Индивидуальный предприниматель Синегубова Валентина Владимировна		



Материалы по обоснованию проекта межевания территории М 1:500 (Баланс площадей)



М 1:500

Условные обозначения:

- 30:12:020732:288 - границы и номер земельных участков согласно сведений ЕГРН ;
- 30:12:020732 - границы и номер кадастрового квартала ;
- :3У1 вновь образуемый земельный участок
- границы ранее утвержденных красных линий
- ▨ - Участок из земель квартала, участвующего в перераспределении
- ▨ - Исходный земельный участок с кадастровым номером 30:12:020732:288

Формат А3

						ПМТ			
						Проект межевания территории в районе земельного участка по ул. Яблочкова, 2 г в Ленинском районе г. Астрахани			
				Подп.	Дата				
Составил	Синегубов А.Ю.			09.2020		Межевание территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Синегубова В.В.			09.2020			ПМТ	4	4
						Материалы по обоснованию М 1:500	Индивидуальный предприниматель Синегубова Валентина Владимировна		