

Содержание проекта межевания

№ п/п	Наименование	Страниц
1	2	3
1	Пояснительная записка	9
2	Текстовая часть:	
2.1	Каталог координат формируемого земельного участка	1
2.2	Каталог координат границ разработки проекта межевания территории	1
2.3	Распоряжение администрации МО «Город Астрахань» от 15.12.2017 года № 2321-р	1
2.4	Договор о развитии застроенной территории в границах муниципального образования «Город Астрахань» от 17.02.2016г. № 03/16	6
2.5	Кадастровый план территории	17
3	Графическая часть:	
3.1	Чертеж границ формируемых земельных участков М 1:1000	1
3.2	Чертеж зон с особыми условиями использования территории	1

Взам. инв. №	
Подл. и дата	
Инв. № подл.	

						Проект межевания территории в границах домовладений по ул. Бакинской, 89, 91/ул. Мусы Джалиля, 32 в Кировском районе г. Астрахани
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

						Содержание проекта межевания	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Майоров Г.А.	ГИП	Кузьмин А.И.	Н.контр	Уманцев И.В.		ПД	1	-
							ООО «Землеустройство»		

Пояснительная записка

Проект межевания территории выполняется для формирования земельного участка с условным номером :ЗУ1.

Проект межевания территории разрабатывается на основании проекта планировки территории в границах улиц Тамбовская, Мусы Джалиля, Бакинской, Бэра в Кировском районе г. Астрахани, утвержденный распоряжением администрации города Астрахани от 15.12.2017г. № 2321-р и договора о развитии застроенной территории в границах МО «Город Астрахань» от 17.02.2016г. № 03/16.

Проект межевания территории разработан в границах образуемого земельного участка по адресу: Астраханская область, г Астрахань, р-н Кировский, ул. Бакинская, 91.

Проект межевания подготовлен ООО «Землеустройство» в штате которого состоят два кадастровых инженера:

- Кузьмин А.И. (аттестат 30-11-113, свидетельство СРО НП 000163 от 24.09.2012г.);

- Майоров Г.А. (аттестат 30-11-120, свидетельство СРО НП 410 от 07.06.2016г.).

Целью проекта межевания территории под строительство жилой застройки ул. Бакинской,89,91/ул. Мусы Джалиля,32 в Кировском районе г. Астрахани

является:

- формирование земельного участка (:ЗУ1) расположенного по адресу: г. Астраханская область, г Астрахань, р-н Кировский, ул. Бакинская, 91;

- прекращения утвержденного ранее проекта межевания территории распоряжением администрации МО «Город Астрахань» от 15.12.2017г. № 2320-р.

Исходными данными для разработки проекта межевания послужили:

-кадастровые планы территорий (выписка из государственного кадастра недвижимости), полученные в филиале Федерального Государственного

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>- формирование земельного участка (:ЗУ1) расположенного по адресу: г. Астраханская область, г Астрахань, р-н Кировский, ул. Бакинская, 91;</p> <p>- прекращения утвержденного ранее проекта межевания территории распоряжением администрации МО «Город Астрахань» от 15.12.2017г. № 2320-р.</p> <p>Исходными данными для разработки проекта межевания послужили:</p> <p>-кадастровые планы территорий (выписка из государственного кадастра недвижимости), полученные в филиале Федерального Государственного</p>								
									Лист		
									2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						

бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Астраханской области.

Кадастровые планы территории прилагаются к проекту на электронном носителе.

Координаты границ формируемых земельных участков определены в системе координат кадастрового учета - МСК 30.

В отношении государственного кадастрового учета проектируемый участок расположен в границах одного кадастрового квартала с номером № 30:12:010375.

В границах формируемого земельного участка согласно данных ЕГРН зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют; согласно правил землепользования и застройки МО «Город Астрахань» защитные зоны объектов культурного наследия отсутствуют.

В соответствии с картой градостроительного зонирования города Астрахани, а также с правилами землепользования и застройки г. Астрахани в новой редакции, утверждены решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 16.07.2020 года № 69, формируемый земельный участок расположен в зоне Ж-2 (Зона малоэтажной смешанной жилой застройки), на которую накладывается охранный зона объектов культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
Блокированная жилая застройка	2.3	Хранение автотранспорта	2.7.1
Коммунальное обслуживание	3.1	Религиозное использование	3.7
Социальное обслуживание	3.2	Ветеринарное обслуживание	3.10

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						3

Бытовое обслуживание	3.3	Общественное питание	4.6
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Гостиничное обслуживание	4.7
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Служебные гаражи	4.9
Культурное развитие*	3.6	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Деловое управление	4.1	Площадки для занятия спортом	5.1.3
Магазины**	4.4		
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		

* За исключением вида разрешенного использования «Цирки и зверинцы» (код 3.6.3);

** максимальная торговая площадь не более 600 кв. м.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 6, 11 статьи 20 Правил.

Предельные параметры:

1. Для объектов нежилого назначения:

а) минимальная ширина или длина земельного участка – 10 м, максимальный размер не установлен;

б) минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м; максимальная площадь земельного участка не установлена;

в) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

г) предельное количество этажей – не более 4 этажей;

д) высота зданий: до верха плоской кровли – не более 21 м; до конька скатной кровли – не более 23,5 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист	
							4	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

– без ограничения;

е) процент застройки территории – не более 50% от площади земельного участка;

ж) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования) на территории земельных участков – 1000 кв. м;

з) процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;

и) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – 10% от площади земельного участка;

к) организация подъездов и подходов выполняется с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов и организацией съездов для маломобильных групп населения;

л) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках для видов – в соответствии с пунктом 19 статьи 20 Правил;

м) допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

2. Для объектов жилого назначения:

а) минимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки – 1000 кв. м; максимальная площадь земельного участка не установлена;

б) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

в) предельное количество этажей – до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена;

г) процент застройки территории – не более 70% от площади земельного

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									5
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

участка;

д) процент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка;

е) разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунального, административного и иного назначения могут размещаться на нижних этажах или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта;

ж) запрещается огораживать территории многоквартирной застройки, блокировать подъезды к домам, а также размещать ограждающие устройства для закрепления парковок.

3. Для объектов индивидуального жилищного строительства:

а) минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

б) максимальная площадь земельных участков – 800 кв. м для вновь образуемых земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности или государственной собственности, которая не разграничена; допускается перераспределение земельных участков площадью до 1000 кв. м с целью завершения формирования сложившейся застройки; в иных случаях максимальная площадь не подлежит установлению;

в) площадь земельных участков, формируемых для предоставления Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации и полным кавалерам ордена Славы, составляет от 2000 кв. м до 2500 кв. м, для предоставления гражданам Российской Федерации, удостоенным звания Героя Социалистического Труда, Героя Труда Российской Федерации либо награжденным орденом Трудовой Славы трех степеней, составляет от 800 кв. м до 2000 кв. м;

г) минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									6
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

– между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки. При отсутствии сложившейся линии застройки расстояние от фронтальной границы участка до основного строения – 3 м;

– от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м;

– от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, СанПиН 42-128-4690-88;

д) высота зданий:

– для всех основных строений – не более трех надземных этажей и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 12 м; до конька скатной кровли – не более 15 м;

– для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;

– как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;

е) процент застройки территории – не более 65% от площади земельного участка;

ж) граница земельного участка со стороны улиц, переулков, проездов формируется с учетом сложившейся линии застройки, а ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала;

з) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

и) во встроенных или пристроенных к индивидуальному жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать объекты, относящиеся к опасным и (или) оказывающим негативное влияние на окружающую среду обитания и здоровье человека.

4. Садоводческие товарищества могут трансформироваться в

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									7
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

микрорайоны индивидуальной усадебной жилой застройки при условии разработки проектов планировок и межевания территории, с условиями обеспечения этой территории объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в главе 9 Правил.

6. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.

7. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территорий, отображенных на карте деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (приложение 3), указаны в документации (концепции) по обеспечению комплексного и устойчивого развития территории муниципального образования «Город Астрахань».

Категория земель – земли населенных пунктов.

Проект межевания территории включает в себя следующие материалы:

1. Чертеж границ формируемого земельного участка (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Код 2.6)
2. Технико-экономические показатели проекта межевания.
3. Чертеж зон с особыми условиями использования территории.

Земельный участок формируется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:010375:98 с землями находящимися в государственной или муниципальной собственности (кадастровый квартал 30:12:010375).

Дополнительно сообщаем, что вид разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) в зоне Ж-2 является

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									8
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

условно разрешенным и тем самым потребуется разрешение на условно разрешенный вид использования согласно статьи 39 Градостроительного Кодекса. Так же стоит учесть, что на этапе кадастровых работ формируемый участок будет внесен в ЕГРН без вида разрешенного использования.

Каталог координат образуемого земельного участка, приведен ниже.

Технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Номер образованного земельного участка	площадь (кв. м.)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Примечание
1	:ЗУ 1	5969,50	Земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Код 2.6)	данный вид разрешенного использования является условно разрешенные согласно ПЗЗ
	ВСЕГО:	5969,50			

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									9
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	