

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Внесение изменений в проект межевания территории вызвано необходимостью описать возможные способы образования земельных участков в соответствии с актуальными сведениями Единого государственного реестра недвижимости и требованиями действующего законодательства.

Изменения вносятся:

- в пояснительную записку;
- чертеж границ образуемых земельных участков на кадастровом плане территории;
- каталоги координат земельных участков.

Иные разделы и чертежи корректировке не подлежат.

Вносимыми изменениями установление, изменение и отмена красных линий не предусматривается.

Проект межевания территории подготовлен на основании проекта планировки территории в границах улиц Кр. Набережная, Красной, Крупской в Советском районе г. Астрахани разработанного проектной организацией ООО «АКВЕДУК» и распоряжения администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 30.10.2017 №1366-р, и от 12.08.2019 № 04-01-2118

На разрабатываемой территории отсутствуют границы территории объектов культурного наследия. На часть проектируемого (образуемого) земельного участка :ЗУ 1 попадает (накладывается) водоохранная зона, со стороны р. Кутум 50метров, со стороны канала 1 Мая 25 метров.

Линия регулирования застройки совпадает с красными линиями.

Проектируемые земельные участки находятся на землях населенного пункта город Астрахань. Согласно карты зонирования г. Астрахани проектируемые (образуемые) земельные участки расположены в зоне Ц-3 (Зона развития торговых, торгово-развлекательных функций).

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Бытовое обслуживание	3.3	Коммунальное обслуживание	3.1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.	Религиозное использование	3.7
Обеспечение научной деятельности*	3.9	Обслуживание автотранспорта	4.9
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	Объекты придорожного сервиса***	4.9.1

Рынки	4.3	Склады****	6.9
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Развлечения**	4.8		
Вспомогательные виды разрешенного использования:			
залы рекреации			
общественные туалеты			
объекты пожарной охраны			
отделения, участковые пункты полиции и пункты охраны общественного порядка			
парковки перед объектами торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования			
подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки			

** за исключением размещения объектов капитального строительства для проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;*

*** за исключением размещения игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещения гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон, допускаемых в игорных зонах;*

**** за исключением размещения зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса, предоставления гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса, размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса;*

***** при условии хранения грузов, не относящихся к опасным и оказывающим негативное влияние на окружающую среду обитания и здоровье человека.*

Предельные параметры:

- Для объектов нежилого и торгового назначения:
 - минимальная ширина земельного участка – 12 м, максимальный размер не подлежит установлению;
 - минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м, максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению.

2. 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.

3. Предельное количество этажей и высота объектов капитального строительства не установлены.

4. Для объектов нежилого назначения:

а) процент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка;

б) процент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

5. Для объектов торгового назначения:

а) процент застройки территории – не более 40% от площади земельного участка;

б) процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка.

6. Организация подъездов и подходов выполняется с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством без барьерных проездов и организацией съездов для маломобильных групп населения.

7. Допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство не глухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 28, 29 Правил.

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

:ЗУ2, :ЗУ3 в рамках данного проекта межевания территории остаются без изменений.

Проектом межевания территории предусмотрено изменение границ, площади и способы образования земельного участка - :ЗУ1 и :ЗУ4.

:ЗУ 1

площадь: **5554 кв.м.;**

категория земель: **земли населенных пунктов;**

по адресу: **Астраханская область, г. Астрахань, Советский район, ул. Кр. Набережная, ул. Красная, ул. Крупской;**

вид разрешенного использования: **Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) код 4.2.**

Каталог координат представлен в системе координат МСК-30

№ точки	X(м)	Y(м)
1	420006,42	2223305,76
2	419995,5	2223318,62
3	419987,46	2223361,62
4	419985,18	2223367,8
5	419989,01	2223368,57
6	419988,94	2223368,86
7	419985,51	2223374,69
8	419983,27	2223373,89
9	419978,99	2223383,36
10	419910,41	2223353,12
11	419901,84	2223349,28
12	419906,4	2223336,28
13	419920,7	2223295,48
14	419922,23	2223295,82
15	419923,7	2223296,15
16	419927,31	2223296,95
17	419930,96	2223297,68
18	419932,72	2223297,99
19	419932,78	2223297,71
20	419939,78	2223299,21
21	419939,72	2223299,49
22	419943,31	2223300,31
23	419944,91	2223300,72
24	419949,39	2223301,64
25	419949,34	2223301,83
26	419954,41	2223303,05
27	419955,99	2223303,54
28	419958,93	2223304,57
29	419960,5	2223305,04
30	419967,72	2223307,46
31	419973,94	2223309,36
31	419975,85	2223310
33	419984,96	2223312,91
34	419992,55	2223294,09

:ЗУ 4

площадь: **1256 кв.м.;**

категория земель: **земли населенных пунктов;**

по адресу: **Астраханская область, г. Астрахань, Советский район, ул. Красная, 1;**

вид разрешенного использования: **Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) код 4.2.**

Каталог координат представлен в системе координат МСК-30

№ точки	X(м)	Y(м)
p2	419972,17	2223398,46
p3	419904,38	2223367,8
p4	419908,58	2223357,57
p5	419900,194	2223353,972
11	419901,84	2223349,28
10	419910,41	2223353,12
p1	419979	2223383,36

Возможный способ образования земельных участков.

Проектом межевания территории предусмотрены возможные способы образования земельных участков :ЗУ1.

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:000000:7961 S= 3725 кв.м; является временным, вид использования не установлен, права не зарегистрированы, вследствие чего, данный земельный участок подлежат снятию с кадастрового учёта.

Красные линии, утвержденные проектом планировки, разделили земельный участок 30:12:030617:83 на две части: 30:12:030617:83:ЗУ1 и 30:12:030617:83:ЗУ2.

:30:12:030617:83:ЗУ2

площадь: **744 кв.м.;**

№ точки	X(м)	Y(м)
13	419920,7	2223295,48
12	419906,4	2223336,28
85	419905,23	2223336,08
86	419903,39	2223335,9
87	419903,4	2223335,62
88	419902,87	2223335,49
89	419902,72	2223336,52
90	419901,29	2223336,31
91	419901,39	2223335,52
92	419894	2223334,12
93	419895,27	2223325,16
94	419895,41	2223325,17
95	419895,74	2223323,08
96	419896,15	2223321,45
97	419893,49	2223320,88
98	419893,56	2223320,73
99	419894,37	2223316,6
100	419895,53	2223310,96
101	419897,26	2223302,32
102	419897,43	2223301,49
103	419899,75	2223301,99
104	419901,85	2223291,84
105	419906,45	2223292,58
106	419911,34	2223293,37
107	419912,42	2223293,65
108	419914,38	2223294,08

Часть земельного участка 30:12:030617:83:ЗУ2 площадью 744 кв.м., находящегося за красной линией, подлежит передаче МО «Город Астрахань».

Земельный участок :ЗУ1 площадью 5554 кв.м, образуется в два этапа:

1 этап - путем перераспределения части земельного участка с кадастровым номером 30:12:030617:83:ЗУ1 с землями квартала 30:12:030617 образуется земельный участок площадью 4886 кв.м. (:ЗУ1-1). Образование данного земельного участка проводится с целью исключения чересполосицы между участками с номерами 30:12:030617:83, 30:12:030617:80 и 30:12:030617:77. Использовать в качестве самостоятельного участка рассматриваемую территорию из-за небольшой ширины и большой протяженности невозможно.

Согласно ПЗЗ, для зоны Ц-3 минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках. Из вышеизложенного следует что пятно допустимого размещения застройки здания на землях квартала 30:12:030617 будет ничтожно мало.

Данная территория фактически не является местом общего пользования по причине того, что земельные участки с кадастровыми номерами 30:12:030617:83, 30:12:030617:80 и 30:12:030617:77 принадлежат одному собственнику, в связи с чем и используются исключительно для эксплуатации объектов, находящихся на этих участках.

: 3У1-1

площадь: 4886 кв.м.;

Каталог координат представлен в системе координат МСК-30

№ точки	X(м)	Y(м)
31	419973,94	2223309,36
30	419967,72	2223307,46
29	419960,5	2223305,04
28	419958,93	2223304,57
27	419955,99	2223303,54
26	419954,41	2223303,05
25	419949,34	2223301,83
24	419949,39	2223301,64
23	419944,91	2223300,72
22	419943,31	2223300,31
21	419939,72	2223299,49
20	419939,78	2223299,21
19	419932,78	2223297,71
18	419932,72	2223297,99
17	419930,96	2223297,68
16	419927,31	2223296,95
15	419923,7	2223296,15
14	419922,23	2223295,82
13	419920,7	2223295,48
12	419906,4	2223336,28
11	419901,84	2223349,28
10	419910,41	2223353,12
35	419910,57	2223352,73
4	419985,18	2223367,8
3	419987,46	2223361,62
2	419995,5	2223318,62
1	420006,42	2223305,76
34	419992,55	2223294,09
33	419984,96	2223312,91
31	419975,85	2223310

2 этап - земельный участок площадью 668 кв.м, с кадастровым номером 30:12:030617:80 объединяется с земельным участком :3У1-1 площадью 4886 кв.м.

Земельный участок :ЗУ4 площадью 1256 кв.м образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:030617:81 с землями квартала 30:12:030617.

Составил специалист

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Мирза', is positioned between the text 'Составил специалист' and 'Ю.С. Мирзаалиева'.

Ю.С. Мирзаалиева