

Муниципальное бюджетное учреждение

г. Астрахани «Архитектура»

Свидетельство № П-094-3016058330-3015097463-316

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА
ПО УЛ. МАГИСТРАЛЬНОЙ ОТ
УЛ. БУРДЕНКО ДО ПР. БУМАЖНИКОВ В
ТРУСОВСКОМ РАЙОНЕ Г.АСТРАХАНИ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ПМ-02

ДИРЕКТОР:

Е.В. АЛЕКСЕЕВА

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

Я.З. КРЫМСКАЯ

**АСТРАХАНЬ
2017**

СОСТАВ ПРОЕКТА

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории для строительства линейного объекта по ул. Магистральной от ул. Бурденко до пр. Бумажников в Трусовском 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 администрации МО «Город Астрахань» от 03.03.2016 № 1276	12
2	Задание на разработку документации управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации МО «Город Астрахань» от 18.03.2016	13
3	Каталоги координат образуемых земельных участков	18
ПМ-02-2	Графическая часть	
	Чертеж границ земельных участков на кадастровом плане М 1:1000	

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Введение

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории для строительства линейного объекта по ул. Магистральной от ул. Бурденко до пр. Бумажников в Трусовском районе г. Астрахани разработана МБУ г. Астрахани «Архитектура».

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

Работы выполнялись на основании:

- Постановления администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 03.03.2016 № 1276 «О разработке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории для строительства линейного объекта по ул. Магистральной от ул. Бурденко до пр. Бумажников в Трусовском районе г. Астрахани» (приложение 1);

- Задания на разработку документации по планировке вышеуказанной территории от 18.03.2016, выданного управлением по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» (приложение 2).

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

Разработка проекта межевания территории осуществляется в составе документации по планировке территории.

1. Исходные данные

При разработке документации по внесению изменений использованы следующие исходные данные:

- Проект планировки и межевания территории для строительства линейного объекта по ул. Магистральной от ул. Бурденко до пр. Бумажников в Трусовском районе г. Астрахани, утвержденный постановлением мэра города Астрахани от 29.09.2014 №6184-м;
 - Красные линии, разработанные в составе указанного проекта планировки и межевания;
 - Проект планировки территории, разработанный в составе документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории для строительства линейного объекта по ул. Магистральной от ул. Бурденко до пр. Бумажников в Трусовском районе г. Астрахани, том ПП-01, разработанный МБУ г. Астрахани «Архитектура» в 2017г.;
 - Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: №№ 99/2017/15728936, 99/2017/15728958, 99/2017/15728957, 99/2017/15728938 от 25.04.2017г.; 99/2017/17390978, 99/2017/17390993, 99/2017/17376283, 99/2017/17377303, 99/2017/17393361, 99/2017/17376622 от 19.05.2017г.; 99/2017/17540608 от 21.05.2017г.;
 - Электронные копии планшетов масштаба 1:500 принятой номенклатуры 96-06, 14, 15, 23; 81-53, 54, 61, 62;
 - Правила землепользования и застройки г. Астрахани в новой редакции, утвержденные решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 17.11.2016 года № 156 (далее – Правила).
- Системы координат: МСК-30, местная г. Астрахани; Система высот – Балтийская, 77г., отметки отрицательные.

2. Расчет технико-экономических показателей проекта межевания

2.1. В кадастровом отношении земельный участок в границах данной документации по планировке расположен на территории восьми кадастровых муниципальное бюджетное учреждение г. Астрахани «Архитектура»

кварталов №№ 30:12:040244, 30:12:040167, 30:12:042006, 30:12:040240, 30:12:040323; 30:12:040324, 30:12:040332, 30:12:040020.

В результате изучения и анализа имеющихся топографических планов и по данным, предоставленным филиалом ФГБУ «ФКП «Росреестра» по Астраханской области, установлено, что в границах участка вышеуказанных работ расположены:

1. Земельные участки, границы которых установлены в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства (площадь уточнена);
2. Земельные участки, границы которых не установлены в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства (площадь декларированная);
3. Земли кадастрового квартала, являющиеся не разграниченной государственной или муниципальной собственностью, права на которую не зарегистрированы;
4. Зоны с особыми условиями использования территории:
 - охранный объект "трансформаторная подстанция 110/35 кВ", расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Трусовский район, проезд Маршанский 1-й, 1, № 30.12.2.61;
 - охранный объект «Трансформаторная подстанция 110/35/10 кВ ПС Лесная», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Трусовский район, проезд Маршанский – 1-й, 1, № 30.12.2.58;
 - охранный объект наземных и подземных объектов газоснабжения "газопровод к ЖБИ тр. Астраханрисоводстрой", № 30.12.2.174;
 - охранный объект наземных и подземных объектов газоснабжения "газопровод к пос. и комб. АЦКК", № 30.12.2.75;
 - охранный объект наземных и подземных объектов газоснабжения "Газопровод ул Г.Николаевой п.Молодежный АЦККа", №30.12.2.170.

2.2 Образование земельных участков.

2.2.1 Земельные участки, формируемые настоящей документацией, образуются из земель кадастровых кварталов в соответствии с положениями МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ Г. АСТРАХАНИ «АРХИТЕКТУРА»

статьи 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации, а также затрагивают интересы правообладателей земельных участков, прошедших кадастровый учет в соответствии с действующим законодательством (площадь уточнена).

Категория земель образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилам территория в границах документации по внесению изменений в проект планировки и межевания расположена в следующих территориальных зонах:

- Ц-7 (зона высших и средних специальных учебных заведений и научных комплексов);
- Ж-1 (зона индивидуальной усадебной жилой застройки);
- Ж-2 (зона малоэтажной смешанной жилой застройки);
- ПК-4 (зона производственно-коммунальных объектов V класса);
- Р-1(зона открытых пространств).

Перечень видов использования земельных участков, вошедших в территорию работ ограничен шумовой зоной и частично с юго-восточной стороны зоной подлета аэропорта Министерства обороны РФ «Приволжский», установленными в соответствии с требованиями СНиПа 32-03-96 «Аэродромы» и СанПиНа № 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», частично с северо-западной стороны – санитарно-защитной зоной в соответствии с указанным выше СанПиНом № 2.2.1/2.1.1.1200-03, а так же частично с северо-восточной стороны – зоной санитарной охраны источников водоснабжения II пояса, установленной согласно СНиПа 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

В соответствии с положениями пункта 4 части 4 статьи 36 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и пункта 3 части 4 статьи 13 Правил землепользования и застройки г. Астрахани о нераспространении действия градостроительного регламента на земельные участки, в том числе, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ Г. АСТРАХАНИ «АРХИТЕКТУРА»

объектами, настоящим проектом межевания не определяется принадлежность формируемых земельных участков к какой-либо территориальной зоне.

Учитывая изложенное, а также положения части 7 статьи 36 ГрК РФ использование всех образуемых настоящим проектом земельных участков выбрано в соответствии с Правилами: вид разрешенного использования – «коммунальное обслуживание» (код 3.1).

2.2.2 Образование земельных участков :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6, :ЗУ8, :ЗУ9, :ЗУ10 (земли кадастровых кварталов).

Образуемый для строительства кабельной линии электроснабжения земельный участок **:ЗУ1** (S=**263**кв.м.) с видом разрешенного использования **коммунальное обслуживание** (код 3.1) образуется из земель кадастрового квартала 30:12:040244.

Образуемый для строительства водопровода земельный участок **:ЗУ2** (S=**522**кв.м.) с видом разрешенного использования **коммунальное обслуживание** (код 3.1) образуется из земель кадастрового квартала 30:12:040244.

Образуемый для строительства водопровода земельный участок **:ЗУ3** (S=**90**кв.м.) с видом разрешенного использования **коммунальное обслуживание** (код 3.1) образуется из земель кадастрового квартала 30:12:040176.

Образуемый для строительства кабельной линии связи земельный участок **:ЗУ4** (S=**101**кв.м.) с видом разрешенного использования **коммунальное обслуживание** (код 3.1) образуется из земель кадастровых кварталов 30:12:040176, 30:12:040244.

Образуемый для строительства кабельной линии связи земельный участок **:ЗУ5** (S=**14**кв.м.) с видом разрешенного использования **коммунальное обслуживание** (код 3.1) образуется из земель кадастрового квартала 30:12:040176.

Образуемый для строительства кабельной линии связи земельный участок **:ЗУ6** (S=**702**кв.м.) с видом разрешенного использования **коммунальное**

обслуживание (код 3.1) образуется из земель кадастровых кварталов 30:12:040176, 30:12:040240, 30:12:040332.

Образуемый для строительства кабельной линии связи земельный участок **:ЗУ8** (S=200 кв.м.) с видом разрешенного использования **коммунальное обслуживание** (код 3.1) образуется из земель кадастрового квартала 30:12:040332.

Образуемый для строительства кабельной линии связи земельный участок **:ЗУ10** (S=49 кв.м.) с видом разрешенного использования **коммунальное обслуживание** (код 3.1) образуется из земель кадастрового квартала 30:12:040332.

2.2.3 Образование земельных участков :ЗУ7 и :ЗУ9 (земли кадастровых кварталов и участки образованные ранее утвержденным ППМТ для строительства линейного объекта по ул. Магистральной от ул. Бурденко до пр. Бумажников в Труссовском районе г.Астрахани).

Земельные участки **:ЗУ7** (S=323 кв.м.) и **:ЗУ9** (S=20 кв.м.) для строительства кабельной линии связи с видом разрешенного использования **коммунальное обслуживание** (код 3.1) образуются из земель кадастрового квартала 30:12:040332.

Кроме того, границы формируемых земельных участков **:ЗУ7** и **:ЗУ9** пересекают границы земельного участка **:ЗУ1**, сформированного утвержденным проектом планировки и межевания территории для строительства линейного объекта по ул. Магистральной от ул. Бурденко до пр. Бумажников в Труссовском районе г.Астрахани (постановление от 29.09.2014г №6184-м).

Собственникам участков, кадастровый учет которых будет проводиться позже для строительства линейных объектов оформить с правообладателями ранее поставленных на кадастровый учет земельных участков имущественные отношения на условиях и в пределах установленных требованиями федеральных законов или договором.

2.2.4 Формирование земельных участков из земельных участков, прошедших кадастровый учет и обремененных правами третьих лиц.

Для строительства водопровода и кабельной линии связи формируются земельные участки: 30:12:040244:11/чзу1, площадью 121 кв.м.; 30:12:040176:44/чзу1, площадью 66 кв.м.; 30:12:040244:11/чзу2, площадью 29 кв.м.; 30:12:040176:44/чзу2, площадью 21 кв.м.; 30:12:040176:44/чзу3, площадью 241 кв.м.; 30:12:040332:3/чзу1, площадью 29 кв.м. из земельных участков с кад. №№ 30:12:040244:11, 30:12:040176:44, 30:12:040332:3. Для строительства и эксплуатации указанных выше сетей заказчику работ необходимо оформить договорные отношения в рамках действующего законодательства с правообладателями данных участков.

В результате изучения, анализа исходных данных и выполнения необходимых вычислений разработан «Чертеж границ земельных участков на кадастровом плане».

Каталоги координат образуемых земельных участков приведены в приложении 3.

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:	113208
1.1	Территории зон действия частных сервитутов	-
	Территории зон действия публичных сервитутов	-
1.2	Территории зон с особыми условиями использования территории (охранные):	
	1) охранный зона объекта "трансформаторная подстанция 110/35 кВ", расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Трусовский район, проезд Маршанский 1-й, 1, № 30.12.2.61;	400
	2) охранный зона объекта «Трансформаторная подстанция 110/35/10 кВ ПС Лесная», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Трусовский район, проезд Маршанский – 1-й, 1, № 30.12.2.58	22

[illegible]

Составила:

Стригунова И.В.