Акционерное
общество
«ДОМ.РФ»

Земля и город
научно-исследовательский
институт



Проект внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. Автокомбинатовской, Петровским трактом, 2-м Трофимовским проездом и ул. Трофимовской в Ленинском районе города Саратова

ТОМ II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2026 год

Проект внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. Автокомбинатовской, Петровским трактом, 2-м Трофимовским проездом и ул. Трофимовской в Ленинском районе города Саратова

ТОМ II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Заказчик: Акционерное общество «ДОМ.РФ»
Договор: № 17/1083-25 от 18.02.2025
Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью Научно-исследовательский институт «Земля и город»

Генеральный директор _____ П.И. Комаров

Технический директор_____ А.С. Белихов

Начальник проектного управления № 3_____ С.Ю. Карлов

Ведущий инженер проектного управления № 3_____ С.С. Кормич

СОКРАЩЕНИЯ

ГрК РФ — Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

Проект — Проект внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. Автокомбинатовской, Петровским трактом, 2-м Трофимовским проездом и ул. Трофимовской в Ленинском районе города Саратова

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 5

РАЗДЕЛ 1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЯХ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ 14

РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 16

РАЗДЕЛ 3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОБРПАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЙ К ПРЕДЕЛЬНЫМ (МИМНИМАЛЬНЫМ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫМ РАЗМЕРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 17

РАЗДЕЛ 4. ОБОСНОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ КРАСНЫХ ЛИНИЙ 18

РАЗДЕЛ 5. ОБОСНОВАНИЕ УСТАНОВЛЕНИЯ ЛИНИЙ ОТСТУПА ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ 20

РАЗДЕЛ 6. СВЕДЕНИЯ О СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ 21

РАЗДЕЛ 7. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 24

РАЗДЕЛ 8. СВЕДЕНИЯ О МЕСТОПОЛОЖЕНИИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 29

РАЗДЕЛ 9. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ЛЕСНИЧЕСТВ, УЧАСТКОВЫХ ЛЕСНИЧЕСТВ, ЛЕСНЫХ КВАРТАЛОВ, ЛЕСОТАКСАЦИОННЫХ ВЫДЕЛОВ ИЛИ ЧАСТЕЙ ЛЕСОТАКСАЦИОННЫХ ВЫДЕЛОВ . 31

РАЗДЕЛ 10. ЧЕРТЕЖ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 32

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с пунктом 34 Постановления Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112, в целях изменения красных линий, установленных проектом межевания территории, ограниченной ул. Автокомбинатовской, Петровским трактом, 2-м Трофимовским проездом и ул. Трофимовской в Ленинском районе города Саратова, утвержденным постановлением администрации муниципального образования «Город Саратов» от 10.11.2021 № 3121, в районе земельного участка с кадастровым номером 64:48:040323:178, находящегося в федеральной собственности, в интересах снятия ограничений по оборотоспособности и обеспечения возможной реализации земельного участка, в соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ на публичных торгах принято решение о подготовке проекта внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. Автокомбинатовской, Петровским трактом, 2-м Трофимовским проездом и ул. Трофимовской в Ленинском районе города Саратова, утвержденный постановлением администрации муниципального образования «Город Саратов» от 10.11.2021 № 3121, в части изменения расположения красных линий в районе земельного участка с кадастровым номером 64:48:040323:178 на чертеже межевания территории согласно схеме 1.

Задание на разработку внесения изменений в проект межевания территории в соответствии с таблицей 1 и задание на выполнение инженерных изысканий в соответствии с таблицей 2.

Схема 1

Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 64:48:040323:178 в границах квартала, ограниченного ул. Автокомбинатовской, Петровским трактом, 2-м Трофимовским проездом и ул. Трофимовской

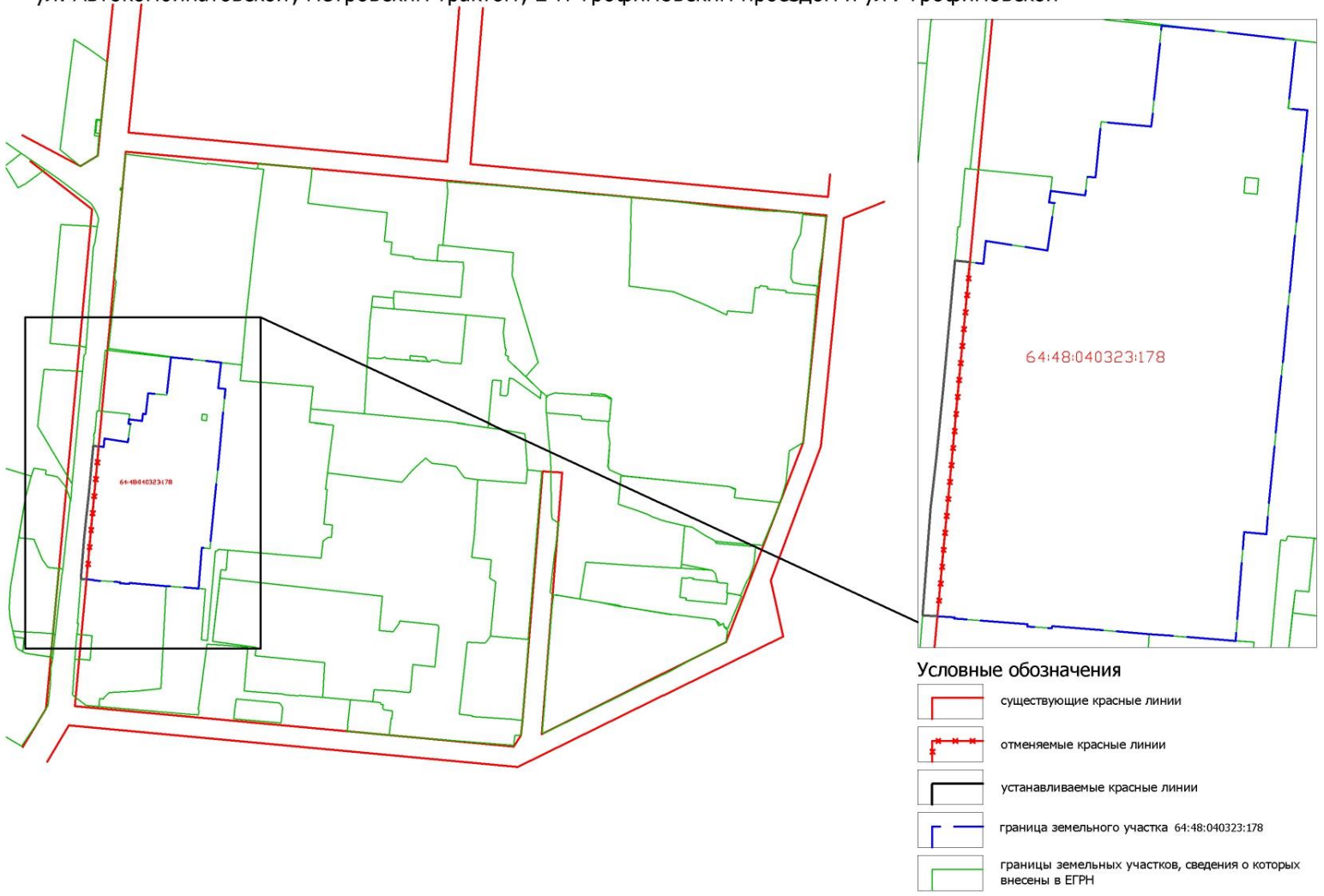


Таблица 1

ЗАДАНИЕ
на выполнение работ по внесению изменений в ранее утвержденный проект межевания территории земельного участка по адресу: г. Саратов, п. ВСО, ш. Московское (кадастровый номер 64:48:040323:178)

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
1.	Наименование работ	Выполнение работ по внесению изменений в ранее утвержденный проект межевания территории земельного участка по адресу: г. Саратов, п. ВСО, ш. Московское (кадастровый номер 64:48:040323:178)
2.	Цели выполнения работ	Настоящие работы проводятся в целях обеспечения возможной реализации земельного участка, а также образуемых земельных участков по результатам реализации утвержденного ПМТ, в соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ на публичных торгах. С учетом отнесения объекта работ к федеральной собственности, под возможностью реализации понимается отсутствие ограничений при их приватизации и представлению на публичных торгах, установленных: - ограничениями обороноспособности земельных участков, указанных в ст. 27 Земельного кодекса РФ; - случаями, когда земельный участок не может быть предметом аукциона, установленными пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ (расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования, и иные случаи); - иными случаями, когда земельный участок не может быть приватизирован или представлен на аукционе.
3.	Нормативные правовые и методические основания выполнения Работ	Работы выполняются для нужд Акционерного общества «ДОМ.РФ» с целью реализации положений Закона № 161-ФЗ, Закона № 225-ФЗ. Работы выполняются в соответствии с требованиями: –Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, –Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, –Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, –Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ, –Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», –Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», –Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», –постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»,

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
		–постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20», –постановление Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов», –приказ Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории», –нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации, регулирующих градостроительную деятельность и (или) устанавливающих особенности (требования, указания) подготовки/изменения/отмены ПМТ на соответствующей территории; –иных нормативных правовых актов Российской Федерации.
4.	Объект Работ	Земельный участок с кадастровым номером 64:48:040323:178, местоположение: г. Саратов, п. ВСО, ш. Московское
5.	Исходные данные для выполнения работ, передаваемые Заказчиком	Координатное описание Границы ПМТ. Сбор и подготовка иных исходных данных осуществляется Исполнителем самостоятельно и за свой счет.
6.	Состав работ	В соответствии с статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
7.	Результат Работ	Утвержденный ПМТ (внесение изменений), состоящий из основной части (текстовая часть и чертежи) и материалов по обоснованию (чертежи и иные необходимые материалы) в формате pdf, doc/docx, xls/xlsx. Графические материалы ПМТ в формате dwg в системе координат, принятой для ведения ЕГРН. Документы в формате pdf передаются в разрешении 300 dpi, в векторном виде – в принятых условных обозначениях.

Таблица 2

ЗАДАНИЕ
на выполнение инженерных изысканий для подготовки проекта внесения изменений в проект межевания территории земельного участка по адресу: г. Саратов, п. ВСО, ш. Московское (кадастровый номер 64:48:040323:178)

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
8.	Наименование работ	Выполнение инженерно-геодезических изысканий для выполнения работ по внесению изменений в ранее утвержденный проект межевания территории земельного участка по адресу: г. Саратов, п. ВСО, ш. Московское (кадастровый номер 64:48:040323:178)
9.	Основания выполнения работ	Работы выполняются на основании: – Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» и в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Инструкция по топографическим съемкам); – СП 317.1325800.2017 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства». Общие правила производства работ (утвержден и введен в действие Приказом Минстроя России от 22.12.2017 № 1702/пр); – СП 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96, (утвержден и введен в действие Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1033/пр); – СП 11-104-97 Система нормативных документов в строительстве. Инженерно-геодезические изыскания для строительства, (одобрен Письмом Госстроя России, от 14.10.1997 № 9-4/116); – СП 11-104-97 Инженерно-геодезические изыскания для строительства. Часть II. Выполнение съемки подземных коммуникаций при инженерно-геодезических изысканиях для строительства, (одобрен Письмом Госстроя РФ от 26.09.2000 № 5-11/89).
10.	Район размещения (местоположение)	Территория с ориентировочной площадью около 4,2 га. Схема и описание границ изысканий прилагается (приложение 1).
11.	Цель и назначение работ	Инженерно-геодезические изыскания выполняются с целью получения данных о ситуации и рельефе местности, путем создания инженерно-топографического плана в качестве топографической основы для подготовки документации по планировке территории (проекта межевания)
12.	Описание работ	***Общие сведения о работе:*** – топографическая съемка в масштабе 1:500 с высотой сечения рельефа 0,5 м; – съемка подземных сооружений и коммуникаций; – составление топографического плана в масштабе 1:500 с высотой сечения рельефа 0,5 м; – система координат: МСК-64 зона 2; – система высот: Балтийская. **Состав работ:** ***Подготовительные работы***: Сбор и изучение материалов картографического назначения с точки зрения их актуальности, точности и возможности использования: – топографических карт и планов близких масштабов, имеющихся в Федеральном картографо-геодезическом фонде (далее – ФКГФ), уполномоченных органах, осуществляющих надзор за геодезической и картографической деятельностью, а также в специальных архивных

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
		фондах органов местного самоуправления или уполномоченных организаций, осуществляющих ведение дежурных планов и (или) актуализацию сведений, содержащихся на топографических планах (далее – САФ); – данных геодезических и иных полевых обследований местности; – отчетов о прежних съемках, в том числе топографических; – планшетов специализированных топографических съемок (планы земель существующих и прекративших существование землепользователей, в том числе совхозов и колхозов, лесоустроительные планы, планы нефтяных, газовых месторождений, исполнительные планы после окончания строительства); – регистрационных планов расположения наземных и подземных инженерных и иных сетей эксплуатирующих их организаций. ***Полевые работы:*** – полевое обследование территории в Границах съемки; – развитие плановой геодезической основы *(при необходимости)*; – развитие высотной геодезической основы техническим либо тригонометрическим нивелированием, а также на основе использования спутниковой геодезической аппаратуры, соответствующим точности технического нивелирования; – создание съемочной геодезической сети, соответствующей точности 2 разряда для планового положения пунктов (точек) и технического нивелирования для определения высотного положения пунктов (точек) путем проложения теодолитных ходов или развития триангуляции, трилатерации, линейно-угловых сетей, на основе использования спутниковой геодезической аппаратуры (приемников GPS и др.), прямых, обратных и комбинированных засечек и их сочетания, ходов технического или тригонометрического нивелирования; – рекогносцировка подземных коммуникаций; – съемка рельефа, зданий и сооружений иных объектов топографии; – рубка визирок на залесенных территориях; – съемка подземных сооружений и коммуникаций с помощью приборов поиска (трубокабелеискателя), в том числе подземных и наземных инженерных сетей (далее — объекты инженерной инфраструктуры); – таксация насаждений глазомерным способом. ***Камеральные работы:*** – обработка полевых материалов; – оценка качества полевых работ. – создание, корректура, редактирование топографического плана (далее — план) с нанесением на него подземных и наземных сооружений в цвете, подготовка плана на бумажном носителе: – в форматах, принятых для разработки проектной документации, – для предоставления Заказчику; – в форматах или на планшетах, требуемых ФКГФ и САФ, — для сдачи материалов в указанные органы (организации). План, помимо всего предусмотренного Инструкцией по топографическим съемкам, должен содержать: – границы земельного участка; – ***отметки эксплуатирующих организаций о согласовании месторасположения принадлежащих им объектов инженерной инфраструктуры (инженерные сети: электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, связи), в том числе в случаях, когда эти объекты в Границах съемки отсутствуют;***

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
		– данные таксации насаждений (глазомерным способом). ***Регистрация работ:*** – в органах государственного геодезического надзора *(при необходимости)*; – в органах местного самоуправления или уполномоченных организациях, осуществляющих ведение дежурных планов и (или) актуализацию сведений, содержащихся на топографических планах (при наличии действующих нормативно-правовых актов, устанавливающих необходимость регистрации работ в органах местного самоуправления или уполномоченных организациях). ***Создание отчета.*** Отчет, помимо всего предусмотренного Инструкцией по топографическим съемкам, должен содержать: – описательную часть, содержащую описание проведенных мероприятий в последовательности, предусмотренной Техническими требованиями; – раздел, содержащий сведения об объектах инженерной инфраструктуры, расположенных в Границах съемки, в виде экспликации, содержащей следующие сведения: – об объектах инженерной инфраструктуры: условный номер, наименование, технические характеристики; – об организациях, эксплуатирующих объекты инженерной инфраструктуры и производивших согласование плана: наименование, адрес; – раздел, содержащий отметки организаций, эксплуатирующих объекты инженерной инфраструктуры, о согласовании плана; – сведения о наименовании и адресе органов местного самоуправления или уполномоченных организаций, производивших приемку материалов в ФКГФ и САФ; – приложение к отчету, содержащее копии писем (запросов) и ответов организаций, эксплуатирующих объекты инженерной инфраструктуры, расположенных в Границах съемки, иные запросы и соответствующие ответы органов и организаций, связанные с исполнением работ, указанных в Технических требованиях. Создание плана в электронном виде в формате файла, используемом для хранения двухмерных и трехмерных проектных данных и метаданных формате (dwg) в местной системе координат. Указанный файл должен содержать следующие слои, включающие соответствующие объекты, отображенные на плане и их описание: – «Рельеф»; – «Здания и сооружения» (за исключением указанных ниже); – «ЛЭП» – линии электропередачи; – «Газ» – газопроводы; – «Водоснабжение» – сети водоснабжения; – «Водоотведение» – сети водоотведения; – «Связь» – сети связи; – «Иные инженерные сети» – иные инженерные сети, не указанные выше; – «Геодезия» – исходные пункты геодезической сети, координатная сетка, координаты, штамп и др.; – «Иные объекты» – иные объекты, не указанные выше. ***Согласование результатов работ.*** Результаты работ подлежат согласованию организациями, эксплуатирующими объекты инженерной инфраструктуры, на предмет

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
		правильного отражения месторасположения принадлежащих им объектов, в том числе в случаях, когда эти объекты в Границах съемки отсутствуют. Передача результата работ в ФКГФ (в случае необходимости) и САФ, предназначенные для хранения результатов инженерных изысканий (при наличии действующих регламентирующих документов о передаче результата работ в САФ). В ФКГФ (в случае необходимости) и САФ передается по одному экземпляру копий, созданных геодезических и картографических материалов и данных, отнесенных в установленном порядке к материалам ФКГФ и САФ. Конкретные наименования материалов и данных, передаваемых в ФКГФ (в случае необходимости) и САФ, определяются нормативными документами, содержащими требования к комплектности, создаваемой топографо-геодезической и картографической продукции. Комплектность и качество материалов и данных, передаваемых в ФКГФ и САФ, должны соответствовать требованиям действующих нормативно-технических актов и документов в области геодезической и картографической деятельности.

Целями и задачами выполнения работ по разработке проекта внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. Автокомбинатовской, Петровским трактом, 2-м Трофимовским проездом и ул. Трофимовской в Ленинском районе города Саратова, являются (далее также – Проект):

1. Обеспечение возможной реализации земельного участка, а также образуемых земельных участков по результатам реализации утвержденного проекта межевания территории, в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристической инфраструктуры и иному развитию территории» на публичных торгах.

2. Выполнение работ по разработке и утверждению материалов проекта внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. Автокомбинатовской, Петровским трактом, 2-м Трофимовским проездом и ул. Трофимовской в Ленинском районе города Саратова, в том числе проведение изысканий.

Проект межевания территории разработан обществом с ограниченной ответственностью Научно-исследовательский институт «Земля и город» в соответствии с договором № 17/1083-25 от 18.02.2025 по заданию акционерного общества «ДОМ.РФ».

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативными правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

– Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»,

– Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»;

– СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

– СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов.

Проект выполнен с использованием топографической подосновы М 1:500. Инженерно-геодезические изыскания выполнены ООО «ИнжГеоПро» (г. Саратов) в марте-мае 2025 года.

РАЗДЕЛ 1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЯХ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект выполнен с использованием топографической подосновы М 1:500. Инженерно-геодезические изыскания выполнены ООО «ИнжГеоПро» (г. Саратов) в марте-мае 2025 года. Инженерно-геодезические изыскания переданы в управление по выдаче разрешительной документации Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области (отдел по муниципальному образованию «Город Саратов»), о чем сделана соответствующая отметка в отчете по результатам изысканий – ИИ-25-0400 (май 2025).

В соответствии с действующим проектом межевания территории, земельный участок с кадастровым номером 64:48:040323:178, находящийся в собственности Российской Федерации, пересекается утвержденной красной линией, при этом раздел земельного участка по утвержденной красной линии не предусмотрен, таким образом возникает правовая неопределенность в отношении указанного земельного участка.

В настоящем проекте внесения изменений в проект межевания территории предусмотрена отмена красной линии в границах земельного участка с кадастровым номером 64:48:040323:178 и установление новой красной линии по существующим границам земельного участка с кадастровым номером 64:48:040323:178.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20» Выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, осуществляется для решения следующих задач:

а) оценка природных условий территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, и факторов техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозирование их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

б) определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнение их предельных параметров;

в) обоснование проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий и по инженерной защите и благоустройству территории.

Так как в соответствии с проектом внесения изменений в проект межевания территории осуществляется лишь отмена ранее установленной красной линии и установление красной линии по существующей границе земельного участка, а с учетом статьи 43 Градостроительного кодекса РФ, определяющей состав проекта межевания территории, не осуществляется определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнение их предельных параметров, не осуществляется обоснование проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий и по инженерной защите и благоустройству территории, не осуществляется оценка природных условий территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, и факторов техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозирование их изменения в целях обеспечения

рационального и безопасного использования указанной территории проведение инженерно-геологических, инженерно-экологических и инженерно-гидрометеорологических изысканий нецелесообразно.

РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

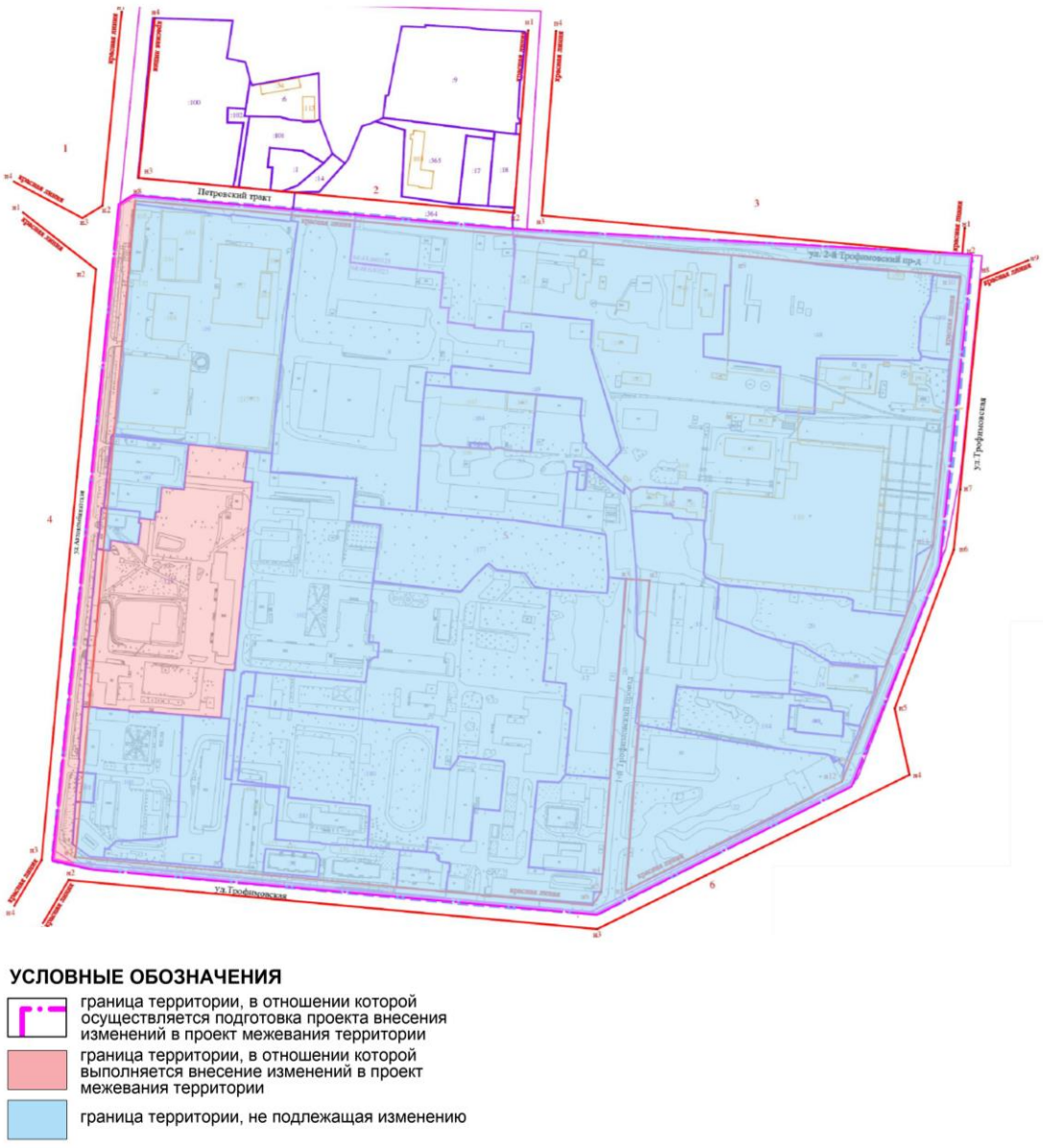
Настоящим проектом предусматривается внесение изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Автокомбинатовской, Петровским трактом, 2-м Трофимовским проездом и улицей Трофимовской в Ленинском районе города Саратова, утвержденный постановлением администрации муниципального образования «Город Саратов» от 10.11.2021 № 3121.

Границы проекта межевания установлены по периметру территории, для которой ранее утвержден проект межевания. Изменения, вносимые настоящим проектом, носят локальный характер и ограничиваются корректировкой границ красных линий в районе земельного участка с кадастровым номером 64:48:040323:178 (схема 2). В остальной части исходного проекта межевания красные линии и границы земельных участков остаются без изменений.

Таким образом, границы разработки настоящего проекта межевания полностью соответствуют границам действующего утвержденного проекта межевания.

Схема 2

Схема границ территории, в отношении которой осуществляются внесение изменений в проект межевания территории



РАЗДЕЛ 3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОБРПАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЙ К ПРЕДЕЛЬНЫМ (МИМНИМАЛЬНЫМ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫМ РАЗМЕРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Проектом не осуществляется образование и изменение земельных участков.

РАЗДЕЛ 4. ОБОСНОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Изменение красных линий в составе проекта межевания территории осуществляется в соответствии с требованиями статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и является допустимым при наличии градостроительных оснований, не противоречащих документам территориального планирования и градостроительного зонирования.

Настоящим проектом межевания предусматривается изменение красной линии № 5, проходящей вдоль улицы Автокомбинатовской, на участке от поворотной точки «н7» (координаты X – 504142,00; Y – 2291669,68) до точки «н8» (X – 504845,42; Y – 2291734,18). Указанная красная линия установлена ранее утвержденным проектом межевания территории, ограниченной ул. Автокомбинатовской, Петровским трактом, 2-м Трофимовским проездом и ул. Трофимовской в Ленинском районе города Саратова (постановление администрации муниципального образования «Город Саратов» от 10.11.2021 № 3121).

Цели и основания изменения красных линий:

–Уточнение границ красных линий по фактическим границам земельных участков. В ходе подготовки проекта межевания выявлено несоответствие существующей красной линии границам земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Изменение красной линии осуществляется с целью приведения ее прохождения в соответствие с учтенными границами земельных участков, что позволяет избежать пересечений и наложений, а также исключить из состава территорий общего пользования земельные участки, находящиеся в частной или государственной собственности и не предназначенные для использования в целях общего пользования.

–Исключение земельных участков из состава территорий общего пользования. Часть территории, ранее включенной в красные линии, фактически занята земельными участками, используемыми для иных целей, не связанных с обеспечением проезда или прохода. Корректировка красных линий позволяет четко разграничить территории общего пользования (улично-дорожная сеть) и застроенные территории, что соответствует принципам рационального землепользования.

В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Саратов», утвержденными решением Саратовской городской Думы от 28.05.2020 № 67-536 (далее – МНГП), ширина в красных линиях для улиц и дорог местного значения устанавливается в диапазоне от 15 до 30 метров.

Согласно действующему проекту межевания (утвержденному в 2021 году), ширина коридора красных линий ул. Автокомбинатовская в районе земельного участка с кадастровым номером 64:48:040323:178 составляет в среднем 35,8 м, что превышает максимальный нормативный показатель, установленный МНГП. Такое превышение не обеспечено документацией по планировке территории или решениями о резервировании земель для перспективного развития транспортной инфраструктуры.

В ходе анализа документов территориального планирования установлено:

–Генеральным планом муниципального образования «Город Саратов», утвержденным решением Саратовской городской Думы от 27.12.2022 № 30-319, ул. Автокомбинатовская отнесена к категории улиц и дорог местного значения.

–Положением о территориальном планировании Генерального плана не предусмотрены мероприятия по реконструкции или расширению ул. Автокомбинатовской на указанном участке.

–В Программе комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования «Город Саратов» до 2030 года также отсутствуют планы по изменению параметров данной улицы.

Таким образом, уменьшение ширины коридора красных линий ул. Автокомбинатовская до 28 м (в самом узком сечении на участке от ул. Трофимовская до Петровского тракта) соответствует установленному МНГП диапазону (15–30 м), не нарушает требований к минимальной ширине улиц местного значения и не создает препятствий для пропуска транспортных и пешеходных потоков. При этом проектируемая ширина полностью обеспечивает нормативные параметры поперечного профиля улицы (проезжая часть, тротуары, технические полосы) с учетом существующей застройки и сложившегося землепользования.

РАЗДЕЛ 5. ОБОСНОВАНИЕ УСТАНОВЛЕНИЯ ЛИНИЙ ОТСТУПА ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации линии отступа от красных линий устанавливаются в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Проектом не предусматривается установление линий отступа от красных линий. Обоснованием данного решения служат следующие положения.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», утвержденным решением Саратовской городской Думы от 25.07.2019 № 54-397, улица Автокомбинатовская на участке от улицы Трофимовская до Петровского тракта примыкает к следующим территориальным зонам:

–Зона режимных объектов (СП) — градостроительным регламентом данной зоны отступ от красной линии не устанавливается.

–Зона объектов обслуживания наземного транспорта (Т-3) — градостроительным регламентом данной зоны отступ от красной линии не устанавливается.

–Зона физкультурно-спортивных сооружений (Р-7) — градостроительным регламентом данной зоны установлен отступ от красной линии в размере 0 м.

Таким образом, для всех трех территориальных зон, к которым примыкает указанный участок улицы Автокомбинатовская, градостроительные регламенты Правил землепользования и застройки либо прямо устанавливают нулевой отступ от красных линий (зона Р-7), либо не содержат требований об установлении такого отступа (зоны СП и Т-3).

Учитывая изложенное, установление линий отступа от красных линий в составе Проекта не требуется.

РАЗДЕЛ 6. СВЕДЕНИЯ О СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

В границах разработки Проекта расположены 45 земельных участка, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Перечень этих участков с указанием кадастровых номеров, видов разрешенного использования, категории земель и уточненных площадей приведен в таблице 3

Таблица 3

Сведения о существующих земельных участках

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Категория земель	Площадь уточненная, м^2	Изменение
64:48:040323:181	Отдельно стоящие здания многофункционального назначения более 5000 кв. м общей площади	Земли населенных пунктов	26743	не подлежит изменению
64:48:040323:177	Отдельно стоящие здания многофункционального назначения более 5000 кв. м общей площади	Земли населенных пунктов	17618	не подлежит изменению
64:48:040323:104	производственная база	Земли населенных пунктов	7454	не подлежит изменению
64:48:040323:182	Объекты V класса опасности по СанПиН: объекты логистики, складские комплексы, оптовые базы, склады, производственные базы	Земли населенных пунктов	2297	не подлежит изменению
64:48:040323:12	Производственная база	Земли населенных пунктов	13050	не подлежит изменению
64:48:040323:16	административное здание, склад, гаражи, ремонтный цех, предназначенный для материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	Земли населенных пунктов	42695	не подлежит изменению
64:48:040323:13	производственная база	Земли населенных пунктов	16173	не подлежит изменению
64:48:040323:180	Отдельно стоящие здания многофункционального назначения более 5000 кв. м общей площади	Земли населенных пунктов	53236	не подлежит изменению
64:48:040323:101	Отдельно стоящие здания многофункционального назначения более 5000 кв. м общей площади	Земли населенных пунктов	613	не подлежит изменению
64:48:040323:102	Отдельно стоящие здания многофункционального назначения более 5000 кв. м общей площади	Земли населенных пунктов	31113	не подлежит изменению
64:48:040323:103	Общежития (код 2.0 по классификатору)	Земли населенных пунктов	15155	не подлежит изменению
64:48:040323:100	Отдельно стоящие здания многофункционального назначения более 5000 кв. м общей площади	Земли населенных пунктов	2071	не подлежит изменению
64:48:040323:178	Отдельно стоящие здания многофункционального назначения более 5000 кв. м общей площади	Земли населенных пунктов	37759	не подлежит изменению
64:48:040323:185	производственная база	Земли населенных	120	не подлежит

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Категория земель	Площадь уточненная, м^2	Изменение
		пунктов		изменению
64:48:040323:401	Отдельно стоящие здания многофункционального назначения более 5000 кв. м общей площади	Земли населенных пунктов	47	не подлежит изменению
64:48:040323:20	место размещения производственной базы	Земли населенных пунктов	10638	не подлежит изменению
64:48:040323:38	для размещения домов многоэтажной жилой застройки (трехэтажный многоквартирный жилой дом)	Земли населенных пунктов	1502	не подлежит изменению
64:48:040323:432	Для производственной базы	Земли населенных пунктов	616	не подлежит изменению
64:48:040323:431	Для производственной базы	Земли населенных пунктов	6464	не подлежит изменению
64:48:040323:433	Для производственной базы	Земли населенных пунктов	3223	не подлежит изменению
64:48:040323:35	производственная база	Земли населенных пунктов	21766	не подлежит изменению
64:48:040323:22	производственные и административные здания, сооружения промышленности	Земли населенных пунктов	22558	не подлежит изменению
64:48:040323:411	под промышленное производство	Земли населенных пунктов	10597	не подлежит изменению
64:48:040323:434	Для производственной базы	Земли населенных пунктов	3952	не подлежит изменению
64:48:040323:189	Объекты IV класса опасности по СанПиН: объекты логистики, склады, промышленные базы	Земли населенных пунктов	2967	не подлежит изменению
64:48:040323:429	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	Земли населенных пунктов	4251	не подлежит изменению
64:48:040323:435	Для производственной базы	Земли населенных пунктов	2369	не подлежит изменению
64:48:040323:179	Отдельно стоящие здания многофункционального назначения более 5000 кв. м общей площади	Земли населенных пунктов	7879	не подлежит изменению
64:48:040323:436	Для производственной базы	Земли населенных пунктов	539	не подлежит изменению
64:48:040323:438	Для производственной базы	Земли населенных пунктов	3043	не подлежит изменению
64:48:040323:439	Для производственной базы	Земли населенных пунктов	4000	не подлежит изменению
64:48:040323:440	Для производственной базы	Земли населенных пунктов	1492	не подлежит изменению
64:48:040323:444	Для производственной базы	Земли населенных пунктов	1484	не подлежит изменению
64:48:040323:430	Для размещения производственных и	Земли населенных пунктов	187	не подлежит изменению

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Категория земель	Площадь уточненная, м^2	Изменение
	административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок			
64:48:040323:441	Для производственной базы	Земли населенных пунктов	4047	не подлежит изменению
64:48:040323:445	Для производственной базы	Земли населенных пунктов	2571	не подлежит изменению
64:48:040323:443	Для производственной базы	Земли населенных пунктов	2840	не подлежит изменению
64:48:040323:442	Для производственной базы	Земли населенных пунктов	657	не подлежит изменению
64:48:040323:48	здания и территория завода КПД-2	Земли населенных пунктов	24758	не подлежит изменению
64:48:040323:49	здания и территория завода КПД-2	Земли населенных пунктов	10565	не подлежит изменению
64:48:040323:437	Для производственной базы	Земли населенных пунктов	9314	не подлежит изменению
64:48:040323:99	Здания и сооружения для занятий физкультурой и спортом без мест зрителей (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы, спортивные манежи, спортивные залы, бассейны, тренажерные залы, спортивные школы, тиры (в зданиях и помещениях) (код 5.1 по классификатору)	Земли населенных пунктов	5892	не подлежит изменению
64:48:040323:98	отдельно стоящие здания многофункционального назначения более 5000 кв.м. общей площади	Земли населенных пунктов	15695	не подлежит изменению
64:48:040323:97	Отдельно стоящие здания многофункционального назначения более 5000 кв. м общей площади	Земли населенных пунктов	1602	не подлежит изменению
64:48:040323:50	здания и территория завода КПД-2	Земли населенных пунктов	98461	не подлежит изменению

РАЗДЕЛ 7. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

В границах разработки Проекта расположено 14 зон с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Их перечень с указанием реестровых номеров, наименования и ограничениях приведен в таблице 4

Таблица 4

Сведения зонах с особыми условиями использования территорий

Реестровый номер границы	Наименование	Тип зоны	Ограничение
64:48-6.3040	Газопровод-ввод низкого давления для жилого дома, протяженностью 52м, с КН 64:48:000000:231099, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ст.Трофимовский-2, СМП-210,д.3	Охранная зона инженерных коммуникаций	Ограничения в использовании (обременения). указанные в пунктах 14,15 и 16 Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 года №878 " Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей".
64:48-6.347	Охранная зона КЛ-10 кВ от ТП 1976 на станции "Трофимовский-2", б/н (территория промплощадки) до ТП ООО «КБ Пожарной Автоматики», расположенной по адресу: город Саратов, станция "Трофимовский-2", б/н (территория производственной базы), протяженностью 564 метра.	Охранная зона инженерных коммуникаций	Согласно п.III, Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160)
64:48-6.26	Охранная зона газораспределительной сети комплекса объектов - газопровода высокого давления, инв. № 63:401:003:000117170	Охранная зона инженерных коммуникаций	Ограничения в использовании (обременения) установлены в соответствии с п.14,15 и 16 Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878 "Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей"
64:48-6.49	Зона с особыми условиями использования территории охранная зона объекта электросетевого хозяйства.Подземный кабель 2КЛ-10кВ ТП3810-ТП3811-ТП3804-ТП3805-РП"Керамзит"-РП"Кронверк",ТП3810-ТП-3804;2КЛ-10кВ ТП3804-ТП3806, расположенный в районе Московского шоссе "Логист центр", на территории Кронверка в Ленинском районе г.Саратова.	Охранная зона инженерных коммуникаций	Установлены Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"

Реестровый номер границы	Наименование	Тип зоны	Ограничение
64:48-6.3563	Санитарно-защитная зона для промышленной площадки ООО «Монолит Бетон», расположенной по адресу: Саратовская область, г. Саратов, п. Строителей, завод КПД-2» (земельный участок с кадастровым номером 64:48:040323:48)	Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов	Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 №222 (ред. от 21.12.2018) «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон». В границах санитарно-защитной зоны не допускается использование земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиям
64:48-6.768	Часть границы горного отвода для эксплуатации Елшано-Курдюмского подземного хранилища газа, расположенная в г. Саратове	Горный отвод	Режим использования установлен ст. 22 Закона РФ от 21.02.1992 № 2395-1 "О недрах" и ст. 1.5 Инструкции "О порядке предоставления горных отводов для разработки газовых и нефтяных месторождений" (утв. Постановлением Госгортехнадзора РФ от 11.09.1996 г. № 35)
64:00-6.873	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Саратов (Гагарин), часть 56 (сектор 56)	Охранная зона транспорта	1. Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения. 2. В пределах четвертой подзоны приаэродромной территории запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих следующие высотные ограничения (ограничительная высота в секторе в Балтийской системе высот 1977 г.): 280,00 м – 285,00 м. 3. Право на использование радиочастотного спектра предоставляется посредством выделения полос радиочастот и (или) присвоения (назначения) радиочастот или радиочастотных каналов. Использование радиочастотного спектра без соответствующего разрешения не допускается (пункт 1 статьи Федерального закона 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи»).
64:00-6.803	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Саратов (Гагарин), часть 55 (сектор 55)	Охранная зона транспорта	1. Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения. 2. В пределах четвертой подзоны приаэродромной территории запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих следующие высотные ограничения (ограничительная высота в секторе в Балтийской системе высот 1977 г.): 275,00 м – 280,00 м. 3. Право на использование радиочастотного спектра предоставляется посредством выделения полос радиочастот и (или) присвоения (назначения) радиочастот или

Реестровый номер границы	Наименование	Тип зоны	Ограничение
			радиочастотных каналов. Использование радиочастотного спектра без соответствующего разрешения не допускается (пункт 1 статьи Федерального закона 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи»).
64:48-6.6638	Санитарно-защитная зона для производственной площадки ООО "Лайф Форс Групп", расположенной по адресу: Саратовская область, го город Саратов, г Саратов, мкр Елшанка, ул Автокомбинатовская, з/у 14	Санитарно-защитная зона	Перечень ограничений использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны, в соответствии с пунктом 5 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222
64:48-6.6741	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: Кабельные линии 10 кВ г. Саратов, КТП-1827 - ТП-2011, КТП-987 - ТП-2011, КТП-987 - ТП-1976-II	Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)	Ограничения на использование объекта установлены на основании пунктов 8, 9 Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"
64:00-6.847	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Саратов (Гагарин), часть 57 (сектор 57)	Охранная зона транспорта	1. Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения. 2. В пределах четвертой подзоны приаэродромной территории запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих следующие высотные ограничения (ограничительная высота в секторе в Балтийской системе высот 1977 г.): 285,00 м – 290,00 м. 3. Право на использование радиочастотного спектра предоставляется посредством выделения полос радиочастот и (или) присвоения (назначения) радиочастот или радиочастотных каналов. Использование радиочастотного спектра без соответствующего разрешения не допускается (пункт 1 статьи Федерального закона 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи»).
64:48-6.795	Охранная зона газораспределительных сетей - газопровод высокого давления, инв. №63:401:001:015735420 (Сар.обл., г.Саратов, Лен.р-н), газопровод высокого давления, инв. №63:401:001:015734600 (Сар.обл., г.Саратов, Волжский, Кировский,	Охранная зона инженерных коммуникаций	Постановление от 20 ноября 2000г. №878 "Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей",п.14,15 и 16 В охранных зонах газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации запрещается: а) строить объекты жилищно - гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения,

Реестровый номер границы	Наименование	Тип зоны	Ограничение
	Фрунзенский районы), газопровод среднего давления, инв. №63:401:001:015750260 (Сар.обл., г.Саратов) по тер. г.Саратова Сар.обл.		водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно - измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям. 64:48:
64:00-6.801	Приаэродромная территория аэродрома Саратов (Гагарин)	Охранная зона транспорта	В соответствии с требованиями Воздушного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 1 июля 2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ) на приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Саратов (Гагарин) установлены ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности.
64:00-6.864	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Саратов (Гагарин)	Охранная зона транспорта	1. Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения. 2. В пределах четвертой подзоны приаэродромной территории запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих высотные ограничения 3. В секторе 1 запрещается размещение новых и реконструкция существующих объектов (сооружений, строений), создающих помехи в работе наземных средств РТОП и АС. 4. Право на использование радиочастотного спектра предоставляется посредством выделения полос радиочастот и (или) присвоения (назначения) радиочастот или радиочастотных каналов. Использование радиочастотного спектра без соответствующего разрешения не допускается (пункт 1 статьи Федерального закона 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи»). 5. В зоне ограничения размещения объектов I (R от 100 м до 300 м) для ОПРС запрещается размещение сооружений, имеющих значительные металлические массы (мосты, электрифицированные железные дороги, ангары, дома из железобетона), воздушных высоковольтных линий электропередач (больше 1000В). 6. В зоне ограничения

Реестровый номер границы	Наименование	Тип зоны	Ограничение
			размещения объектов II (R = 100 м) для ОПРС запрещается размещение сооружений, имеющих значительные металлические массы (мосты, электрифицированные железные дороги, ангары, дома из железобетона), одноэтажных сооружений из железобетона, воздушных высоковольтных линий электропередач (больше 1000В), воздушных низковольтных линий электропередач (меньше 1000В), воздушных линий связи, объектов, превышающих высоту антенны. 7. В зоне ограничения размещения объектов (R = 500 м) для АРЛК и ТРЛК запрещается согласования с оператором аэродрома размещение крупных металлических конструкций (эстакад, мостов, ангаров и т.д.). 8. Размещение контактных сетей железных дорог, линий легкого метрополитена (наземного), трамвайных путей, троллейбусных путей допускается при наличии согласования оператора аэродрома Саратов (Гагарин).

РАЗДЕЛ 8. СВЕДЕНИЯ О МЕСТОПОЛОЖЕНИИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В границах разработки Проекта расположены 66 существующих объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Перечень и сведения существующих зданий и сооружений приведены в таблице 5

Таблица 5

Сведения о существующих объектов капитального строительства

Кадастровый номер	Назначение	Вид объекта недвижимости
64:48:040323:404	Иное сооружение (трансформаторная подстанция)	Сооружение
64:48:040323:403	Иное сооружение (трансформаторная подстанция)	Сооружение
64:48:040323:402	иное сооружение (КПП)	Сооружение
64:48:040323:412	Объект вспомогательного использования	Сооружение
64:48:040323:416	Объект вспомогательного использования	Сооружение
64:48:040323:415	Объект вспомогательного использования	Сооружение
64:48:040323:188	Сооружения газохимического комплекса	Сооружение
64:48:040323:417	Объект вспомогательного использования	Сооружение
64:48:040323:418	Объект вспомогательного использования	Сооружение
64:48:040323:419	Объект вспомогательного использования	Сооружение
64:48:040323:422	Объект вспомогательного использования	Сооружение
64:48:040323:420	Объект вспомогательного использования	Сооружение
64:48:040323:421	Объект вспомогательного использования	Сооружение
64:48:040323:424	Сооружение вспомогательного назначения	Сооружение
64:48:040323:427	Объект вспомогательного использования	Сооружение
64:48:040323:107	Подкранный путь	Сооружение
64:48:040323:106	ограждение	Сооружение
64:48:040323:406	иное сооружение (сеть газопровода)	Сооружение
64:48:040323:408	1.1. сооружения электроэнергетики	Сооружение
64:48:040323:410	1.6. сооружения газохимического комплекса	Сооружение
64:48:040323:188	Сооружения газохимического комплекса	Сооружение
64:48:040323:423	1.6. Сооружения газохимического комплекса	Сооружение
64:48:040323:407	иное сооружение (сеть газопровода)	Сооружение
64:48:040321:369	Хозяйственно-бытовое сооружение	Сооружение
64:48:040324:476	сооружение железнодорожного транспорта	Сооружение
64:48:000000:233426	1.1. Сооружения электроэнергетики	Сооружение
64:48:000000:230162	7.4. сооружения дорожного транспорта	Сооружение
64:48:000000:215775	Здание нежилое	Здание
64:48:020511:61	Здание нежилое	Здание
64:48:010301:218	Здание нежилое	Здание
64:48:000000:228513	Здание нежилое	Здание
64:48:020511:70	Здание нежилое	Здание
64:48:040121:384	Здание нежилое	Здание
64:48:040121:385	Здание нежилое	Здание
64:48:040121:401	Здание нежилое	Здание
64:48:040121:391	Здание нежилое	Здание
64:48:040121:402	Здание нежилое	Здание
64:48:040121:403	Здание нежилое	Здание
64:48:040121:404	Здание нежилое	Здание
64:48:040321:106	Здание нежилое	Здание
64:48:040321:105	Здание нежилое	Здание
64:48:040321:111	Здание нежилое	Здание
64:48:040321:104	Здание нежилое	Здание
64:48:040313:34	Здание нежилое	Здание
64:48:040321:126	Здание нежилое	Здание

Кадастровый номер	Назначение	Вид объекта недвижимости
64:48:040321:127	Здание нежилое	Здание
64:48:040321:128	Здание нежилое	Здание
64:48:040321:132	Здание нежилое	Здание
64:48:040321:27	Здание нежилое	Здание
64:48:040323:109	Здание нежилое	Здание
64:48:040323:163	Здание нежилое	Здание
64:48:040321:110	Здание нежилое	Здание
64:48:040323:167	Здание нежилое	Здание
64:48:040323:166	Здание нежилое	Здание
64:48:040323:176	Здание нежилое	Здание
64:48:040323:186	Здание нежилое	Здание
64:48:040323:164	Здание нежилое	Здание
64:48:040323:428	Здание нежилое	Здание
64:48:040323:426	Здание нежилое	Здание
64:48:040323:400	Здание нежилое	Здание
64:48:040323:425	Здание нежилое	Здание
64:48:040324:473	Здание нежилое	Здание
64:48:040324:90	Здание нежилое	Здание
64:48:000000:215641	Здание нежилое	Здание
64:48:040321:142	Здание нежилое	Здание
64:48:010301:220	Здание нежилое	Здание

РАЗДЕЛ 9. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ЛЕСНИЧЕСТВ, УЧАСТКОВЫХ ЛЕСНИЧЕСТВ, ЛЕСНЫХ КВАРТАЛОВ, ЛЕСОТАКСАЦИОННЫХ ВЫДЕЛОВ ИЛИ ЧАСТЕЙ ЛЕСОТАКСАЦИОННЫХ ВЫДЕЛОВ

В соответствии с требованиями статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации в составе проекта межевания территории подлежат отображению границы зон с особыми условиями использования территорий, в том числе границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия, а также границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или их частей. При подготовке Проекта проведен анализ сведений государственных информационных систем и реестров.

В результате проведенного анализа установлено, что:

–В границах разработки Проекта отсутствуют особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения.

–В границах разработки Проекта отсутствуют территории объектов культурного наследия. Проектируемая территория не находится в границах исторических поселений федерального или регионального значения.

–В границах разработки Проекта межевания отсутствуют земли лесного фонда, а также иные лесные участки, отнесенные к лесничествам, участковым лесничествам, лесным кварталам или лесотаксационным выделам в соответствии с лесным законодательством Российской Федерации.

РАЗДЕЛ 10. ЧЕРТЕЖ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. Автокомбинатовской, Петровским трактом, 2-м Трофимовским проездом и ул. Трофимовской в Ленинском районе города Саратова

Чертеж по обоснованию проекта межевания территории

С

64:48-6.6638
64:48-6.49
64:48-6.26
64:48-6.768
64:48-6.347
64:48-6.3563
64:48-6.795
64:48-6.6741
64:48-6.873
64:48-6.847
64:48-6.795

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы и красные линии

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта внесения изменений в проект межевания территории
- красные линии существующие

Существующие элементы планировочной структуры

- квартал
- улично-дорожная сеть

Сведения единого государственного реестра недвижимости *

- земельный участок (существующий)
- 64:48:040323:98 — номер существующего земельного участка или объекта капитального строительства
- объект капитального строительства
- охранная зона инженерных коммуникаций
- санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
- граница горного отвода
- охранная зона транспорта
- охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)
- 64:48-6.795 — кадастровый номер зоны с особыми условиями использования территории

Примечание - * Вся территория проектирования полностью расположена в границах действия следующих зон с особыми условиями использования территорий:
— 64:00-6.801 «Приаэродромная территория аэродрома Саратов (Гагарин)»;
— 64:00-6.864 «Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Саратов (Гагарин)».

						Заказчик: Акционерное общество «ДОМ.РФ» Договор: № 17/1083-25 от 18 февраля 2025 г.	
						Проект внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. Автокомбинатовской, Петровским трактом, 2-м Трофимовским проездом и ул. Трофимовской в Ленинском районе города Саратова	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		
НПУ № 3		Карлов С.Ю.			09.2026	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия: МО; Лист: 33; Листов: 33
Вед. инженер		Кормич С.С.			09.2026		
						Чертеж по обоснованию проекта межевания территории. Масштаб 1:2000	ООО НИИ "Земля и город"
Н.контролер		Карлова И.В.			09.2026		