ID ARCHITECTS

ООО Архитектурно-проектное бюро "ИД"
ИНН 3015090323, ОГРН 1103015001044
Регистрационный номер члена СРО: П-094-003015090323-0102
Адрес: г. Астрахань, ул. Свердлова, 45
тел.: +7 (8512) 52-33-33, 52-44-44
www.idarchitects.ru

Проектная документация

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров земельного участка с кадастровым номером 30:12:010034:7 по адресу: г. Астрахань, Кировский район ул. Марфинская, 28

г. Астрахань

2026 г.

ID ARCHITECTS

ООО Архитектурно-проектное бюро "ИД"
ИНН 3015090323, ОГРН 1103015001044
Регистрационный номер члена СРО: П-094-003015090323-0102
Адрес: г. Астрахань, ул. Свердлова, 45
тел.: +7 (8512) 52-33-33, 52-44-44
www.idarchitects.ru

Проектная документация

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров земельного участка с кадастровым номером30:12:010034:7 по адресу: г. Астрахань, Кировский район ул. Марфинская, 28

Директор Н.Ю. Рыкалина

г. Астрахань
2026 г.

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Текстовая часть

1.1. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства _2-3

1.2. Технико-экономические показатели объекта капитального строительства_____3

1.3. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров _____3-4

1.4. Обоснование соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров_____4-5

2. Графическая часть

Схема посадки административного здания на участок

3. Приложения:

Топографический план земельного участка с нанесением существующего свайного поля

Сводная схема существующего положения и предлагаемого изменения

Посадка административного здания на участок

Градостроительный план земельного участка

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (объект незавершенного строительства)

СРО проектной организации

Подп. и дата | Взам. инв. № | Инв. № дубл. | Подп. и дата | Инв. № подл

Изм.	№ докум.	Подп.	Дата			
Разраб.	Шапошникова		09.26	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Шапошникова		09.26		П	1	
Н. контр.	Шаповалова		09.26		ООО Архитектурно-проектное бюро "ИД"		

I. Текстовая часть

1.1 Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства.

Проектируемое административное здание располагается в границах земельного участка с кадастровым номером 30:12:010034:7 по адресу: г. Астрахань, Кировский район ул. Марфинская, 28

Проект разработан для строительства в IV климатическом районе со следующими климатическими параметрами:

- расчетная температура наружного воздуха – 21 °С;
- нормативное значение ветрового давления – 0,38 кПа;
- нормативное значение веса снегового покрова – 0,5 кН/м^2.

Объемно-планировочные решения.

Объемно-планировочными решениями в проектируемом административном здании принято расположение:

- парковка на 14 машино-мест в цокольном этаже;
- офисные помещения на 1 этаже.

За условную отметку 0,000 принят уровень плиты покрытия цокольного этажа (парковки).

Проектируемое здание общей этажностью – 2 этажа.

Въезд в паркинг запроектирован с южной стороны по новому запроектированному проезду.

Общая высота здания – 5,7 м.

Конструктивные решения.

Конструктивная схема – монолитный железобетонный каркас.

Лестничные марши и площадки - монолитные железобетонные. Наружные стены цокольного этажа – монолитный железобетон, толщиной 400 мм, наружные стены 1 этажа – газобетонный блок толщиной 250 мм по ГОСТ 31360-2007, наружная отделка – штукатурный слой, утеплитель толщиной 100 мм.

Перегородки в помещениях, в том числе в санузлах и комнатах уборочного инвентаря, выполнены из красного полнотелого кирпича (ГОСТ 530-2012) на растворе М-75, толщиной 120 мм.

Кровля плоская с рулонным покрытием, с уклоном 1,5 % и внутренним организованным водостоком. Уклоны кровли приняты с учетом табл. 4.1 СП 17.13330.2017. Кровля паркинга является эксплуатируемой.

Конструкция витражей и окон – алюминиевый профиль, остекление – стекло закаленное.

Уровень ответственности здания: II (нормальный).

Класс конструктивной пожарной опасности здания - С0.

Степень огнестойкости здания – I.

Класс паркинга по расположению – полуподземный.

Класс автомобилей для размещения в паркинге – средний (габариты транспорта согласно СП 113.13330.2023 – 4,3х1,7х1,8 м).

Класс функциональной опасности здания: Ф 4.3 помещения органов управления учреждений, проектно-конструкторских организаций, информационных и редакционно-издательских организаций, научных организаций, банков, контор, офисов.

1.2 Технико-экономические показатели объекта капитального строительства.

№	Наименование	Ед. изм.	Количество
1.	Площадь земельного участка 30:12:010034:7 по градплану	$м^2$	1 339,82
2.	Площадь застройки	$м^2$	931,44
3.	Строительный объем	$м^3$	5 206,65
4.	Общая площадь здания	$м^2$	1 367,11
5.	Количество этажей	шт.	2
6.	Высота здания	м	5,7
7.	Площадь озеленения	$м^2$	269,33
8.	Количество м/м постоянного хранения (в паркинге)	шт.	14
9.	Коэффициент застройки	%	69
10.	Коэффициент озеленения	%	20

Расчет требуемого количества парковочных мест принят в соответствии с табл. 1.14 «Региональные нормативы градостроительного проектирования Астраханской области».

N=Рх0,7

Р – офисная площадь (по плану 1 этажа 357,24 $м^2$)

60 – расчетный коэффициент

N=357,24/60=6 м/мест

Фактическое количество м/мест для хранения транспорта 14 м/места, в цокольном этаже здания.

1.3 Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.

В административном отношении участок расположен в Кировском районе г. Астрахани.

Площадь рассматриваемого участка 1 339,82 $м^2$.

Участок под строительство располагается в Кировском районе в зоне Ж-3. Конфигурация земельного участка – многоугольная, с уменьшением ширины в северной части. В связи с этим полезная ширина территории для размещения единого объема здания изменяется по длине участка.

Зоной установлен градостроительный регламент для объектов нежилого назначения:

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

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

На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 30:12:010034:7 возведен недостроенный объект с кадастровым номером 30:12:010034:760, степень готовности объекта 3 %, положение ОНС на местности зафиксировано (согласно топографическому плану зафиксированы оголовки свай, расположение которых в плане соответствует раннее разработанному и утвержденному проекту).
Проектом предусмотрено завершение строительства на существующем свайном поле – объект капитального строительства (административное здание этажностью 2 этажа, с размещением в общем объеме здания паркинга, что позволяет не формировать основную открытую отдельную автостоянку на территории участка). Работы включают восстановление несущих строительных конструкций, устройство цокольного этажа, возведение надземной части здания и благоустройство прилегающей территории.
Цокольная часть в данном случае занимает 69% площади участка, что соответствует раннее утвержденному проекту.

1.4 Обоснование соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров

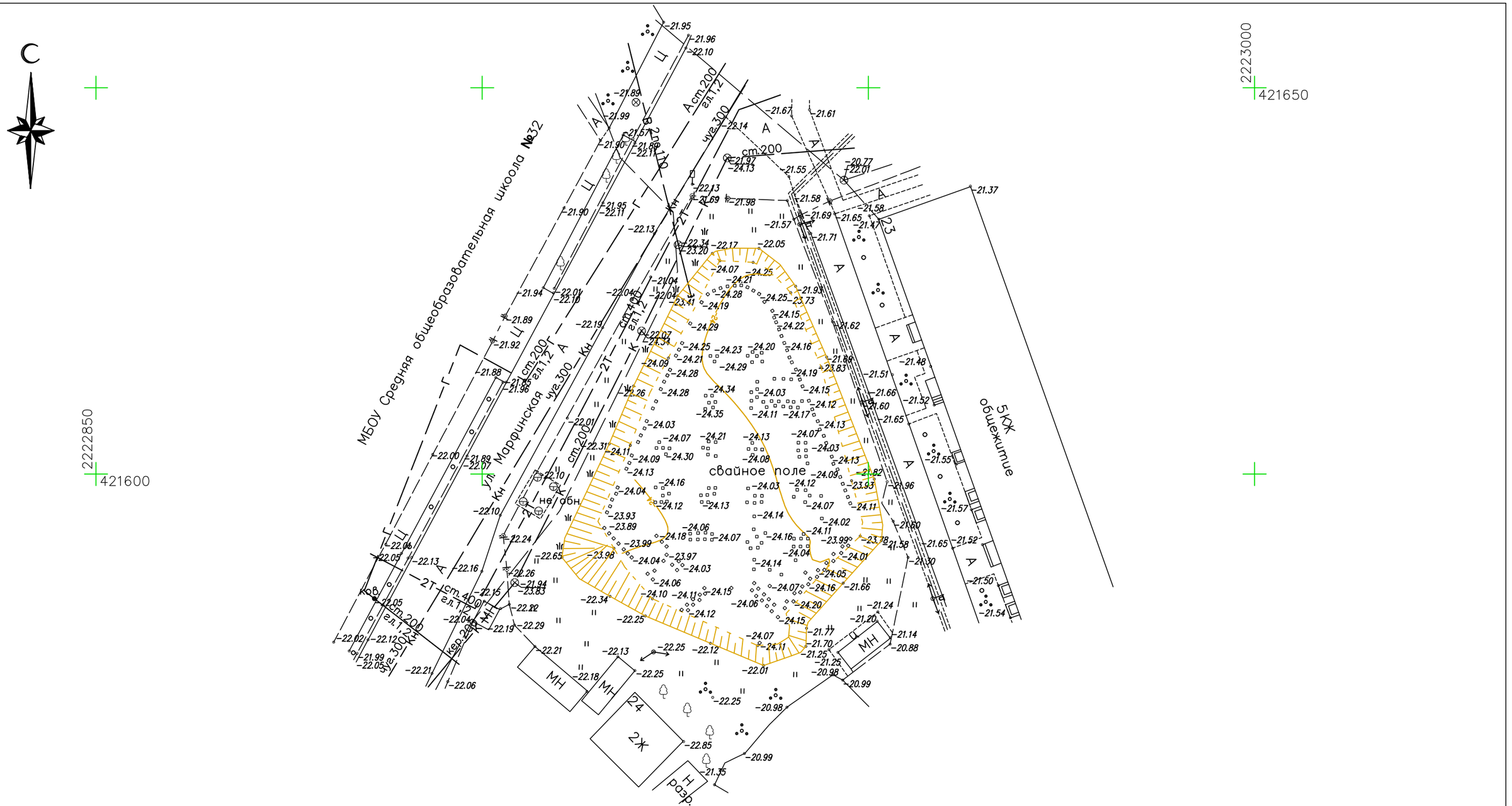
В соответствии с положением ст. 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатель обращается за разрешением на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, которые препятствуют эффективному использованию территории.

Для реализации строительства данного объекта, с учетом изложенных конструктивных и архитектурно-планировочных решений, а также в целях рационального использования территории рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 30:12:010034:7 целесообразно получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части:

1. Увеличение процента застройки территории с 60% до 69%.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров соответствует нормам технических регламентов, а именно пункту 8 «Проходы, проезды и

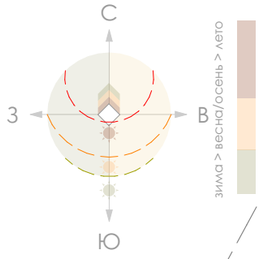
подъезды к зданиям и сооружениям» СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты», а также пункту 7 «Параметры застройки жилых и общественных зон» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», и не нарушает законные интересы физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

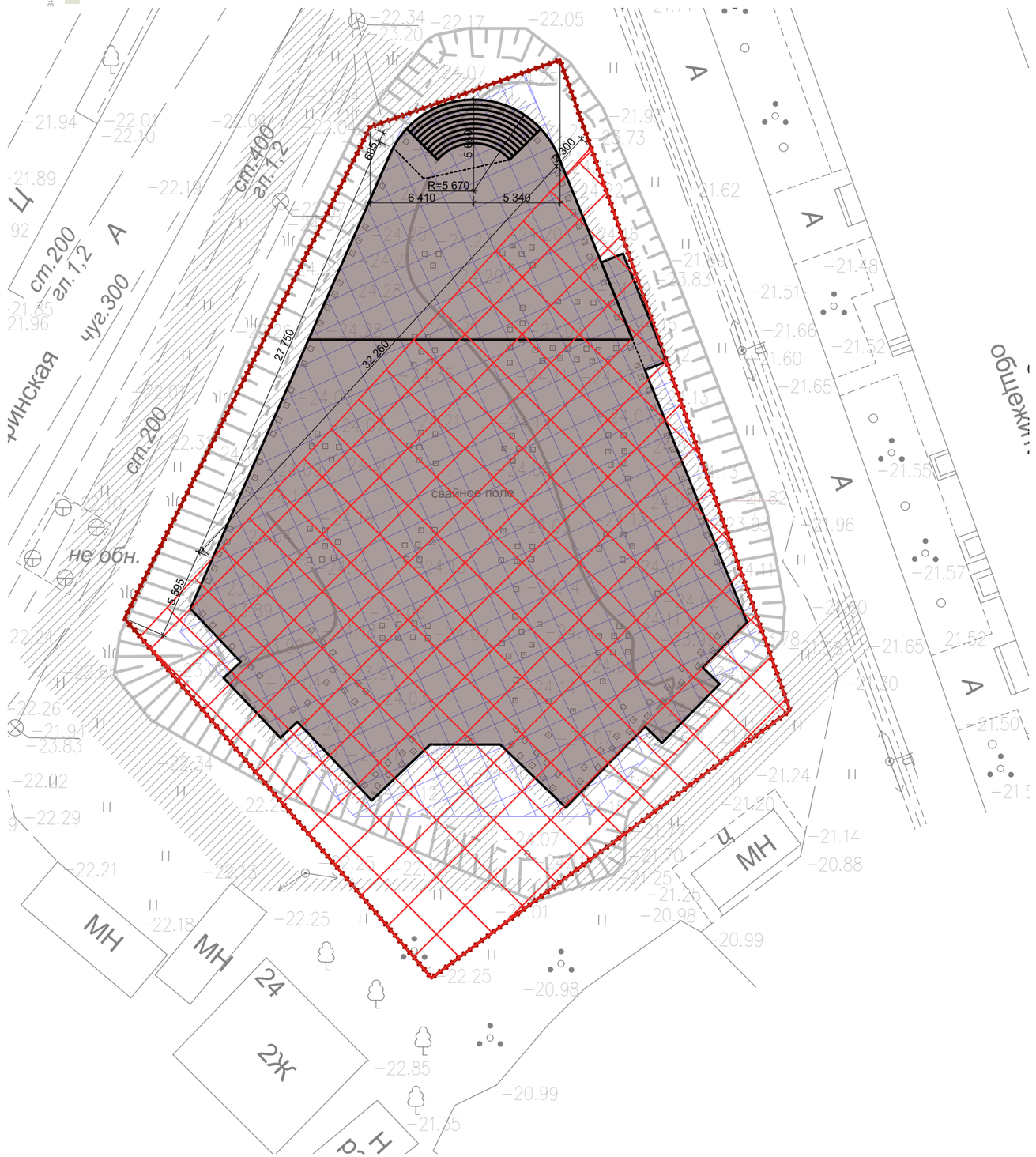


Система координат: МСК-30
Система высот: Балтийская - 1977 г.

						1149К-ИГДИ			
						"Геодезические работы на земельном участке по адресу: ул. Марфинская, 28, Кировского района, г. Астрахани, с кадастровым номером 30:12:010034:136"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Nдок	Подп.	Дата				
Составил		Агибалова			08.26.г.	Топографический план	Стадия	Лист	Листов
Нач.отдела		Верещагин			08.26.г.		ПД	1	1
Н.контроль		Горбунова			08.26.г.				
ГИ		Гайдуков			08.26.г.	Масштаб 1:500 Сечение рельефа 0,5 м	ООО "Каспийгео" 2026 г		

Сводная схема существующего положения и предлагаемого изменения



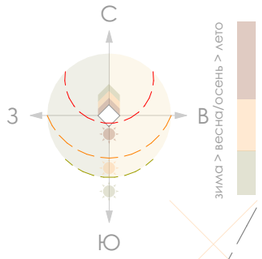


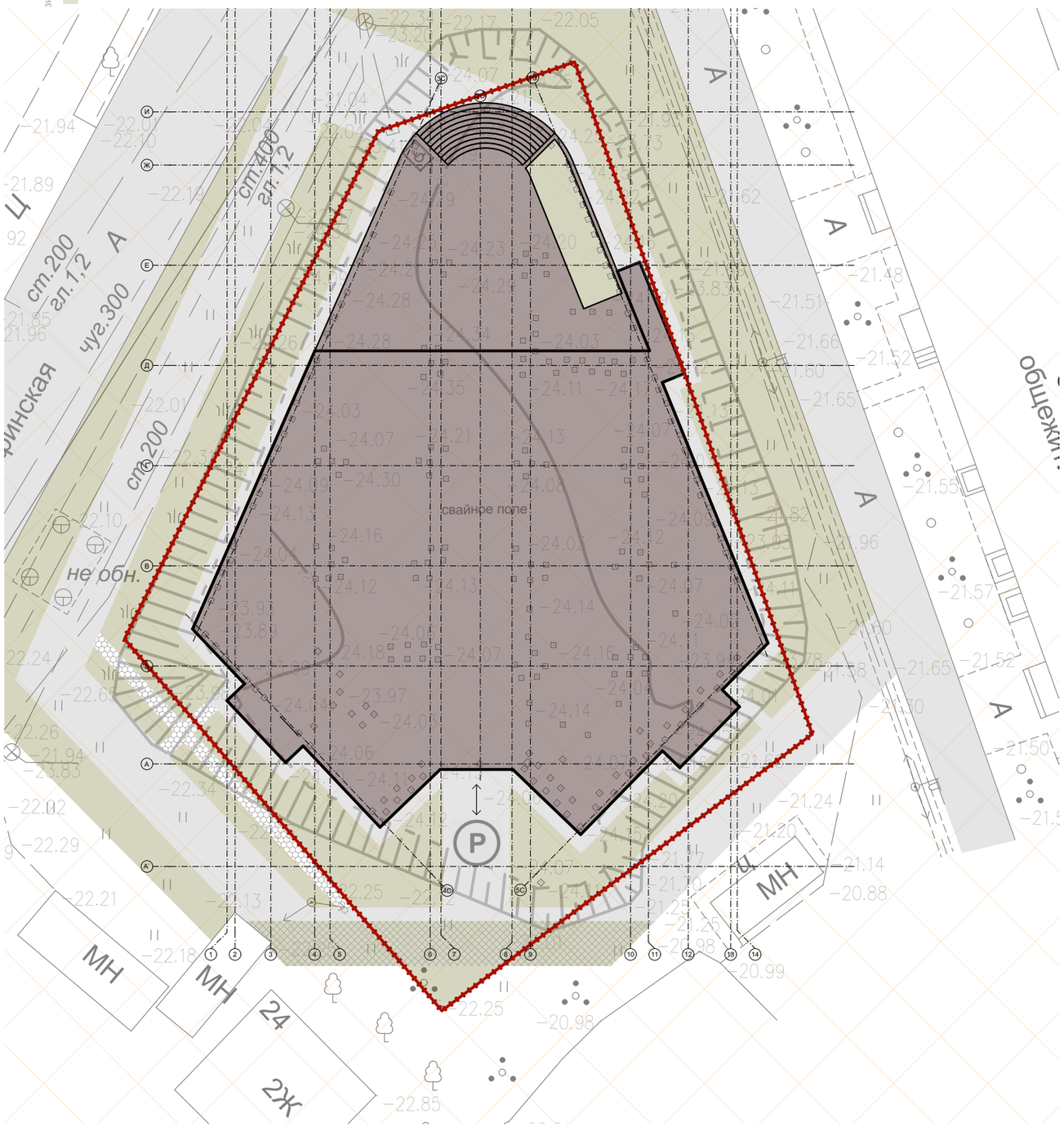
Условные обозначения

- Граница участка 30:12:010034:7
- Действующая граница места допустимого размещения объекта по ГПЗУ
- Предлагаемая граница места допустимого размещения объекта
- Проектное пятно под застройку административного здания
- Контур полуподземного паркинга
- Твердое покрытие

ID ARCHITECTS

Посадка административного здания на участок





Условные обозначения

- Граница участка 30:12:010034:7
- Предварительное пятно под застройку административного здания
- Озеленение
- Озеленение (усиленное)
- Покрытие
- Территория объекта наследия регионального значения "Закутумье, XIX нач. XX вв."

Технико-экономические показатели в границах земельного участка

Площадь участка: 1 339,82 кв.м

Площадь застройки: 931,44 кв.м

Площадь здания: 1 367,11 кв.м

Количество этажей : 2

Площадь озеленения: 269,33 кв.м (из них 245,74 кв.м озеленение благоустройства, 23,56 кв.м озеленнеие стилобата)

Площадь покрытия: 160,87 кв.м

Количество м/мест: 14

Коэффициент застройки: 69 %

Коэффициент озеленения: 20 %

УТВЕРЖДЕН
распоряжением управления
по архитектуре
и градостроительству
администрации
муниципального образования
«Городской округ город Астрахань»
от 25 МАЙ 2026 № 04-01-1908

Градостроительный план земельного участка*

Адрес земельного участка: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Марфинская, земельный участок 28

* Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, за исключением информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в вышеуказанных целях не допускается.

г. Астрахань 2026

Градостроительный план земельного участка №

Р	Ф	-	3	0	-	2	-	0	1	-	0	-	0	0	-	2	0	2	6	-	0	2	5	9	-	0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
обращеня Балдина А.Н. от 05.05.2026, действующего за ООО ПКФ «РиАст» по доверенности от 11.01.2026

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка *Астраханская обл.*
(субъект Российской Федерации)
городской округ город Астрахань, город Астрахань
(муниципальный район или городской округ)
улица Марфинская, земельный участок 28
(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка): *по координатам в соответствии с данными выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 05.05.2026 № КУВИ-001/2026-61345075:*

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	421623.13	2222926.18
2	421613.61	2222921.42
3	421592.73	2222910.97
4	421589.79	2222913.48
5	421570.47	2222929.98
6	421586.89	2222951.98
7	421587.03	2222952.17
8	421614.85	2222942.32
9	421619.22	2222940.78
10	421627.28	2222937.93
11	421626.64	2222936.10
12	421625.29	2222932.29
1	421623.13	2222926.18

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1. статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: *30:12:010034:7*

Площадь земельного участка (кв.м.): *1340*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства: *в границах земельного участка расположены объект капитального строительства, количество 1 единица и объект незавершенного строительства, количество – 1 единица. Объект отображается на чертеже градостроительного плана и приводится в подразделе 3.1 «Объекты капитального строительства»*

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии): *проект планировки территории не утвержден*

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории: *проект планировки территории и проект межевания территории не утверждены*

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Информация о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории: *отсутствует*

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории)

Градостроительный план подготовлен: *отделом выдачи градостроительных планов управления по архитектуре и градостроительству администрации МО «Городской округ город Астрахань», ведущий инженер – Исакова Александра Владиславовна*

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

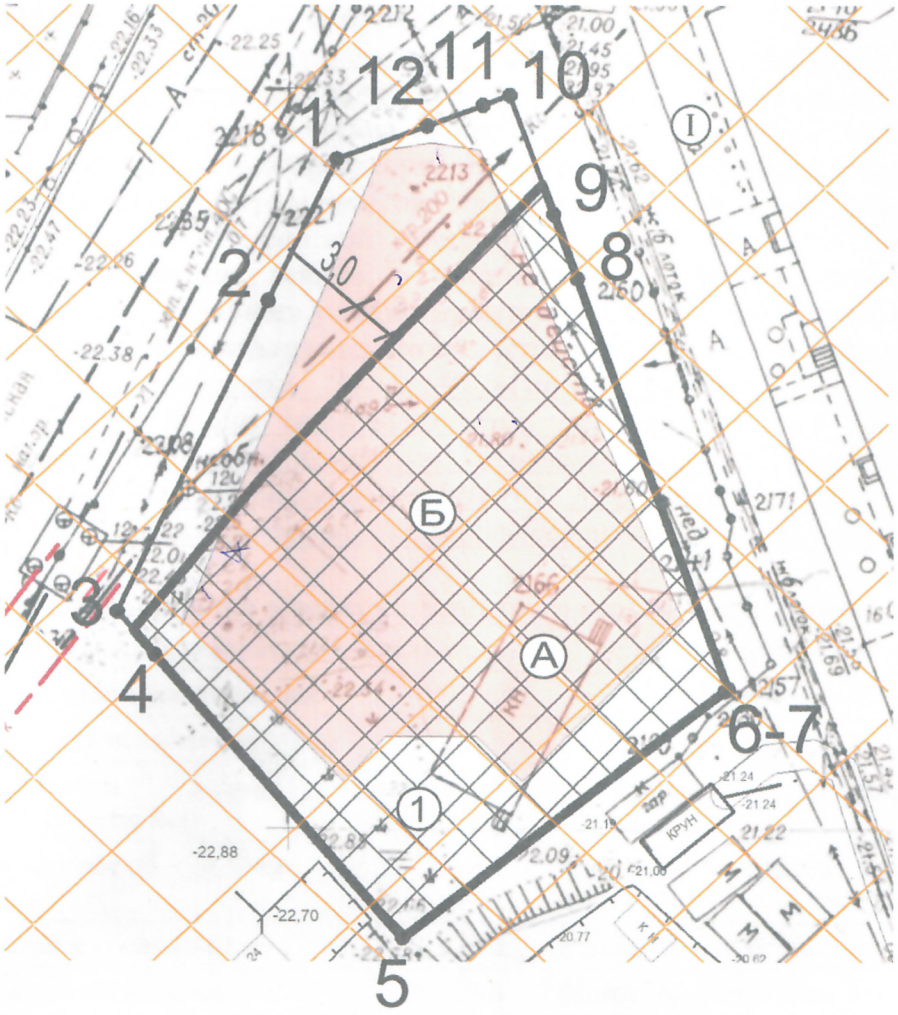
М.П. _____ /*А.В. Исакова*/

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 25 МАЙ 2026

(ДД.ММ.ГГГГ)

(ме



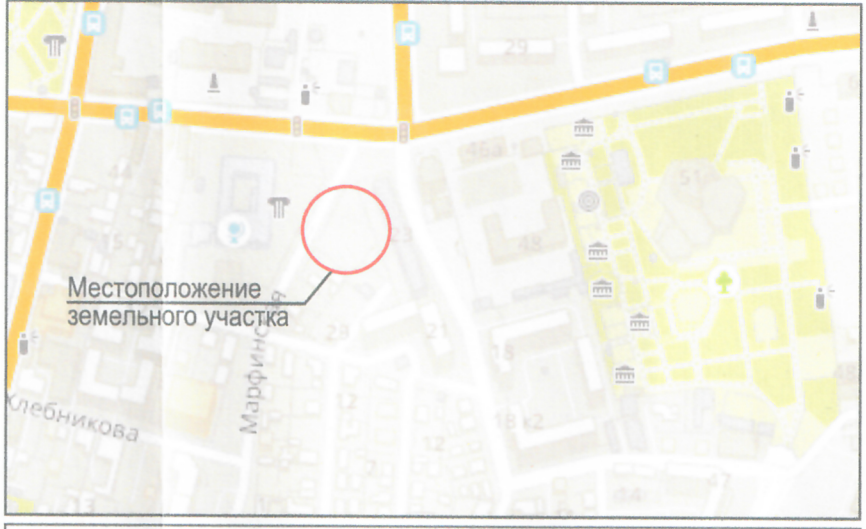
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
1

Примечание:

1. Земельный участок в целом расположен:
1.1. в секторе 1 внешней горизонтальной поверхности третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома граж Астрахань (Нариманово)(ПТ), в секторах 40-49 четвертой подзоны ПТ, в пятой подзоне ПТ, в шестой подзоне ПТ;
1.2. в зоне действия ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия;
1.3. в полосах воздушных подходов аэродрома государственной авиации Астрахань (Приволжский).
2. Чертёж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе 1:500, вы
3. Градостроительный план земельного участка выдан на объекты капитального строительства, предусмотренные градостроительным регламентом для данной территориальной зоны.
4. При выявлении инженерных сетей, не отображенных на существующей съемке, предусмотреть охранные зоны от н либо произвести их вынос.
5. Минимальное расстояние от инженерных сетей указано до основного строения.
6. При проектировании и строительстве требуется соблюдение санитарно-эпидемиологических норм, требован противопожарной безопасности, установленных техническим регламентом, норм инсоляции, а также правил охраны инженерных сетей.
7. Проектную документацию разработать в соответствии с Положением о составе разделов проектной докумен требований к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87.

Каталог координат границ земельного участка
местная система г.Астрахань)

	X	Y
	845,20	1053,20
	835,62	1048,57
	814,60	1038,40
	811,70	1040,94
	792,60	1057,70
	809,31	1079,48
	809,45	1079,67
	837,14	1069,45
	841,49	1067,85
	849,51	1064,89
	848,84	1063,07
	847,44	1059,28
	845,20	1053,20



Условные обозначения	
	Границы земельного участка
1, 2	Номера поворотных точек земельного участка
①	Место допустимого размещения объектов капитального строительства **(размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках)**
Ⓐ	Номер объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка
Ⓑ	Номер объекта незавершенного строительства, расположенного в границах земельного участка (согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости)
Ⅰ	Территория объекта культурного наследия регионального значения «Закутумье, XIX нач. XX вв.»

жданской авиации

ыполненной в 2008 году ОАО «Тисиз».

них,

ний

нтации и

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Адрес земельного участка: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Марфинская, земельный участок 28			
Ведущий инженер	Исакова А.В.		18.05.2026				
				Градостроительный план земельного участка. Кадастровый номер: 30:12:010034:7	Стадия	Лист	Листов
						1	1
				Чертеж градостроительного плана Масштаб 1:500	Управление по архитектуре и градостроительству администрации МО «Городской округ город Астрахань»		

Формат листа - А3

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-3 «Зона многоэтажной жилой застройки». Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается.

Решение Городской Думы МО «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Астрахань», с изменениями, внесенными решениями Городской Думы МО «Город Астрахань» от 21.04.2022 № 25, от 22.09.2022 № 111, постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 № 78.

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

Основные виды разрешенного использования		**Условно разрешенные виды использования**	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Хранение автотранспорта	2.7.1
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Общественное управление	3.8
Коммунальное обслуживание	3.1	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Социальное обслуживание	3.2	Ветеринарное обслуживание	3.10
Бытовое обслуживание	3.3	Банковская и страховая деятельность	4.5
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Общественное питание	4.6
Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	Гостиничное обслуживание	4.7
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Служебные гаражи	4.9
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Культурное развитие*	3.6	Площадки для занятия спортом	5.1.3
Деловое управление	4.1	Связь	6.8
Магазины**	4.4	Обеспечение обороны и безопасности***	8.0
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

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

*** максимальная торговая площадь не более 2000 кв. м.*

**** За исключением размещения объектов для проведения воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей;*

Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются:

1) виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

2) объекты временного проживания, необходимые для функционирования основных и условно разрешенных видов использования;

3) объекты коммунального хозяйства (электро-, водо-, газообеспечения, водоотведения, телефонизации и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

4) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей, сотрудников и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

5) благоустройство, в том числе озеленение;

6) детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий;

7) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

8) общественные туалеты.

Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Суммарная общая площадь зданий (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий (помещений), расположенных на территории соответствующего земельного участка.

Суммарная общая площадь территории, занимаемой объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенными на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

Примечание:

Режим использования и возможные ограничения земельного участка, расположенного в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Закутумье, XIX нач. XX вв.» (достопримечательного места), рекомендуется уточнить в службе государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструк объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земель участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, $м^2$					
1. Для объектов нежилого назначения:							
Не менее 10	Не менее 10	Не менее 300 кв. м, максимальная площадь земельного участка не установлена.	минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных	- предельная высота объектов нежилого назначения – 30 м от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до наивысшей точки конька скатной крыши без учета	не более 60%	Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны	- процент озеленения территори не менее 20% от площ земельного участка; - площадь территорий, пред наченных для хране транспортных средств- не м 10% от площади земель участка, за исключением разрешенного использова «Дошкольное, начальное и сре

			и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.	технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт). - предельное количество этажей – 10 этажей.		соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.	общее образование», для которого данный параметр не подлежит установлению; - 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; - минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках с видом разрешенного использования: «магазины» (код 4.4), «общественное питание» (код 4.6), определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 2 тыс. кв. м и плюс 1 место на каждые дополнительные 5 тыс. кв. м общей площади объектов. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв. м на одно место; - для объектов коммунального обслуживания, размещение гаражей для собственных нужд и хранения автотранспорта предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются; - допускается в рамках безопас-
							ности дорожного движения	

							устанавливаются; - допускается в рамках безопас-
							ности дорожного движени устройство неглухого леерног ограждения высотой не более 0,8 м
2. Для объектов жилого назначения:							
Без ограни-чений	Без ограни-чений	не менее 1200 кв.м; максимальная площадь земельного участка не установлена.	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.	предельное количество этажей – до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена.	не более 70%	Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.	- процент озеленения территории не менее 20% от площад земельного участка; - разрешенные и условно разрешен ные объекты социального коммунального, администра тивного и иного назначения могу размещаться на нижних этажах ил пристраиваться к ним в случае если они имеют обособленный о жилой (дворовой) территории вхо для посетителей, подъезд площадку для организаци парковок для временного пребывания автотранспорта и расчета 1 стояночное место на 10 кв. м общей площади такого объекта.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

2.5 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градострои-тельный регламент не устанавливается	Реквизиты положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещени объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требова ия к размещ нию объекто капитал ного строите ьства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия:

3.1. Объекты капитального строительства:

А, *нежилое здание, этажность – 1 этаж*

(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

Инвентаризационный или кадастровый номер: -

Б, *объект незавершенного строительства*

(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

Инвентаризационный или кадастровый номер: *30:12:010034:760*

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

I *Закутумье, XIX – нач. XX вв.*

(согласно чертежу (ам) градостроительного плана) *(назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)*

Постановление Главы Администрации Астраханской области от 15.06.1993 № 90;
Постановление Главы Администрации Астраханской области от 27.12.1993 № 230;
Постановление Главы Администрации Астраханской области от 11.04.1994 № 113;
Постановление Главы Администрации Астраханской области от 27.10.1997 № 437.

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре *301431306750005* *от* _____

(дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

5.1. Ограничения по использованию земельных участков, расположенных в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово):

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1340 кв.м.

В связи с нахождением земельного участка в границах сектора 1 внешней горизонтальной поверхности третьей подзоны, секторов 40-49 четвертой подзоны, пятой подзоны, шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово), ограничения по использованию земельного участка определяются режимами использования, установленными в соответствии с приказом Росавиации от 19.07.2024 № 658-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)».

5.2. Требования по использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте зон ограничений градостроительной деятельности Правил, а также в границах зон охраны объектов культурного наследия, установленных постановлением администрации города Астрахани от 02.04.1992 № 436 «Об утверждении границ охранной зоны и зоны регулирования застройки исторической части г. Астрахани» в части, не противоречащей федеральным законам, введенным в действие после принятия указанного постановления и к которым определены следующие положения:

а) сохранение линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических доминант– утраченных и частично утраченных культовых зданий и комплексов, в архитектурно-пространственной организации территории и в речной панораме;

б) принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников. Осуществление нового строительства по индивидуальным проектам;

в) согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию, сноса существующей застройки с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия;

г) ограничение интенсивности дорожно-транспортного движения и создание условий для его снижения. Запрещение расширения существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительства новых. Исключение прокладки инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом;

д) разработка, а при необходимости и корректировка проектов планировки исторических территорий.

Запрещается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 461 кв. м.

5.3. Полосы воздушных подходов аэродрома государственной авиации Астрахань (Приволжский).

Площадь территории земельного участка, ограниченного в использовании, составляет 1340 кв. м.

Карта (схема) границ полос воздушных подходов аэродрома государственной авиации Астрахань (Приволжский) утверждена временно исполняющим обязанности командующего военно-воздушными силами Министерства Обороны РФ 02.03.2026.

В соответствие со ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» в границах указанных полос воздушных подходов архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, осуществляется при условии согласования размещения этих объектов с уполномоченным органом, в ведении которого находится аэродром.

5.4. Ограничения, содержащиеся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 05.05.2026 № КУВИ-001/2026-61345075:

Информация о площади территории земельного участка, ограниченного в использовании, отсутствует.

Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости на основании постановления администрации г. Астрахани от 21.01.2004 № 137. Содержание ограничений (обременений): обеспечивать владельцам инженерных сетей беспрепятственный доступ на земельный участок для проведения ремонтных и профилактических работ инженерных сетей.

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово (сектор 1 внешней горизонтальной поверхности); Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) (включая сектора 40-49); Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово); Шестая подзона приаэродромной	-	-	-

территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)			
Зона действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов: *отсутствует*

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок: *отсутствует*

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию:

ООО «Астраханские тепловые сети» письмом от 08.05.2026 № 53/08-01/1072ИСХ информирует, что в районе подключения отсутствует резерв пропускной способности.

На дату выдачи градостроительного плана земельного участка информация о возможности подключения к сетям водоснабжения, водоотведения, газоснабжения ресурсоснабжающими организациями не представлена.

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории:

Решение Городской Думы МО «Город Астрахань» от 24.12.2018 № 188 «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования «Городской округ город Астрахань», с изменениями, внесенными решениями Городской Думы МО «Город Астрахань» от 12.09.2019 №79, от 04.03.2022 №11, от 21.04.2022 №26 и решениями Городской Думы МО «Городской округ город Астрахань» от 06.04.2023 № 30, от 24.06.2025 № 51.

11. Информация о красных линиях: *информация отсутствует*

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства: *требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не установлены*

N	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
-	-	-

Градостроительный план утвердил:

Зам. начальника управления по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Городской округ город Астрахань»

Ш.А. Магомедов

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью на 9 (девять) листах.

Начальник отдела выдачи градостроительных планов управления по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Городской округ город Астрахань»

дата 25 МАЙ 2026 (подпись) М.О. Герасимов

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

3015090323-20240403-1457
(регистрационный номер выписки)

03.04.2026
(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА
из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью Архитектурно-проектное бюро"ИД"
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1103015001044
(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	3015090323
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью Архитектурно-проектное бюро"ИД"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО АПБ "ИД"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	414000, Россия, Астраханская область, г. Астрахань, Ул. Свердлова, 45
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Гильдия проектировщиков Астраханской области» (СРО-П-094-21122009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-094-003015090323-0102
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	08.06.2011
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:		
2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 08.06.2011	Нет	Нет

3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	**Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)**
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств		
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	**26.06.2017**
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	**Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)**
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	**Нет**
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	
5. Фактический совокупный размер обязательств		
5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	**Нет**

Руководитель аппарата

НОПРИЗ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 5

СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C0B0148D4019113D8DEA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский