ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО»

Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Чехова, 97 и 97а в Ленинском районе г. Астрахани

Том 1.
Проект межевания территории
Книга 1
Основная (утверждаемая) часть

58 26-ПМТ-1

2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО»
Юридический адрес: 414032, г. Астрахань, ул. Белостокская, 63 «б»
Фактический адрес: 414000, г. Астрахань, ул. Максима Горького / ул. Урицкого, 41/44, пом. 3а
Член СРО Ассоциация «ИРОСК», рег. № 66 от 24.03.2010 г.
Член Ассоциации «Объединение проектировщиков «ПроектСити», рег. № 070518/407 от 07.05.2018 г.
Лицензия на осуществление геодезической и картографической деятельности № 30-00019Ф от 29.05.2017 г.
ОГРН 1083016001100, ИНН 3016056519, КПП 301901001, ОКТМО 12701000, ОКПО 85962841

Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Чехова, 97 и 97а в Ленинском районе г. Астрахани

Том 1.
Проект межевания территории
Книга 1
Основная (утверждаемая) часть

58 26-ПМТ-1

Заказчик: ООО «СЗ «РЭС-КУЙБЫШЕВА»

Директор ООО «Землеустройство» Уманцев И.В.

г. Астрахань
2026 г.

Документация по планировке территории соответствует государственным нормам, правилам и стандартам, а также необходимым данным и требованиям, выданным заказчиком.

Главный инженер проекта  А.И. Кузьмин

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	58 26-ПМТ-1	Лист 2

Состав проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Чехова, 97 и 97а в Ленинском районе г. Астрахани

Номер тома, книги	Шифр тома, книги	Наименование материалов	Примечание
1	2	3	4
Том 1		Проект межевания территории	
Книга 1	58 26-ПМТ-1	Основная часть	
Книга 2	58 26-ПМТ-2	Материалы по обоснованию	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Чехова, 97 и 97а в Ленинском районе г. Астрахани		
Разработал		Майоров Г.А.				Состав документации	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Кузьмин А.И.					ПД	3	28
Н.контр		Уманцев И.В.					ООО «Землеустройство»		

Содержание проекта межевания 58 26-ПМТ-1

№ п/п	Наименование	Страница
Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта		
58 26-ПМТ-1-1	Текстовая часть	5
1	Пояснительная записка	6
58 26-ПМТ-1-2	Приложения:	22
2	Каталоги координат	23
2.1	Каталог координат границ образуемого земельного участка	24
2.2	Каталог координат границ разработки проекта межевания территории	25
2.3	Каталог координат красных линий	26
58 26-ПМТ-1-3	Графическая часть	27
3	Чертеж межевания территории	28

Текстовая часть

58 26-ПМТ-1-1

Пояснительная записка

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по межеванию территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков; установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Чехова, 97 и 97а в Ленинском районе г. Астрахани разработан ООО «Землеустройство».

Проект межевания территории разработан в границах, определенных заданием на разработку ПМТ на землях кадастрового квартала 30:12:020348.

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

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

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

Целями разработки проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Чехова, 97 и 97а в Ленинском районе г. Астрахани являются:

- анализ градостроительной ситуации;

- образование земельного участка путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности

для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы;

- установление красных линий ул. Чехова.

Исходными данными для разработки проекта межевания послужили:

- обращение ООО «СЗ «РЭС-КУЙБЫШЕВА»;

- распоряжение министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области № «1881» от 30.07.2026;

- задание на разработку проекта межевания территории;

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69, с изменениями, внесенными решениями Городской Думы муниципального образования «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 и постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 18.12.2025 № 107 (вступили в силу со дня официального опубликования (19.12.2025);

- Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 № 82, с изменениями, внесенными решениями Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 08.09.2011 № 140, от 30.05.2013 № 90, от 16.04.2015 № 35, от 26.10.2017 №153, от 07.06.2018 № 63, от 26.03.2020 № 29; от 06.05.2022 №57, от 22.09.2022 № 111, от 30.05.2023 №51, постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 29.12.2025 № 113.

- Выписки из государственного кадастра недвижимости, полученные в филиале Федерального Государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Астраханской области.

-Кадастровый план территорий, полученный в филиале Федерального Государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Астраханской области.

- Инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО «Землеустройство» в 2026 году (технический отчет 58 26-ИГДИ).

- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации «РДС 30-201-98»;

- Документация по планировке территории для строительства ЛНС и сетей ливневой канализации по ул. Полякова от ул. Савушкина до ул. Куйбышева и по ул. Куйбышева от ул. Полякова до ул. Анри Барбюса в Ленинском районе г. Астрахани, утвержденная Постановлением администрации МО «Город Астрахань» №3836 от 27 июня 2017 г.

Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Чехова, 97 и 97а в Ленинском районе г. Астрахани разработан в соответствии с распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области № «1881» от 30.07.2026 и заданием на разработку проекта межевания территории.

В соответствии с частью 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации в проекте межевания территории указываются:

1) перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, и их частей, в том числе способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков;

5)сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек

границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

Виды разрешенного использования, принятые в данном проекте приведены в соответствие с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и действующих ПЗЗ.

Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы его образования представлены в текстовой части данного проекта межевания территории, координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка представлены в Приложении.

Резервирование и изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд проектом не предусмотрено, в связи с чем на чертежах не обозначаются границы указанных земельных участков.

Сведения о наличии лесов и лесных участков в границах разработки проекта межевания территории согласно данных ЕГРН отсутствуют, в связи с чем в чертежах не обозначаются границы указанных земельных участков.

Кадастровый план территории прилагается к проекту на электронном носителе.

Координаты границ образуемого земельного участка, границ разработки проекта межевания территории и красных линий определены в системе координат кадастрового учета – МСК 30.

В отношении государственного кадастрового учета образуемый земельный участок расположен в границах кадастрового квартала с номером 30:12:020348.

Особо охраняемые природные территории в границах разработки проекта межевания отсутствуют, в связи с чем границы их территорий на чертежах не обозначаются.

В результате изучения и анализа имеющихся топографических планов и данных, полученных из ФГИС ЕГРН, установлено, что в границах работ расположены:

• Земельные участки с уточненной площадью по сведениям ЕГРН;

• Объекты капитального строительства.

Территория разработки ПМТ полностью расположена в границах водоохранной зоны р. Волги от границ территории морского порта "Астрахань" до п. Волго-Каспийский Камызякского района Астраханской области.

Территория разработки ПМТ полностью расположена в границах полос воздушных подходов аэродрома государственной авиации Астрахань (Приволжский).

В соответствии с приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 23.12.2019 №1391-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)» (далее — ПАТ) и сведений ЕГРН на территорию разработки проекта межевания территории накладываются следующие ограничения:

- Приаэродромной территория аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) (реестровый номер 30:00-6.409). В границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности согласно приказу Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)" от 19 июля 2024 года № 658-П. Статья 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ;

- Третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) (реестровый номер 30:00-6.408, 30:00-6.410). В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 2. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается

после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года;

- Четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) (реестровый номер 30:00-6.406). В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В границах четвертой подзоны запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих следующие абсолютные высотные ограничения;

- Пятой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) (реестровый номер 30:00-6.412). В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, ввод в эксплуатацию, техническое перевооружение, консервация (далее –размещение) опасных производственных объектов при их соответствии установленным в пункте 3 ограничениям. Максимальные радиусы зон поражение при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать: по вертикали – высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне); по горизонтали – внешних границ первой и второй подзон. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3. размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании обоснования

безопасности опасного производственного объекта, разрабатываемого на основании Федерального закона № 116-ФЗ.

- Шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) (реестровый номер 30:00-6.411). В границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Допускается размещать в границах шестой подзоны объекты по обращению с твердыми коммунальными отходами, пищевыми и биологическими отходами в случае наличия заключения по результатам орнитологического исследования на предмет отсутствия факторов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, и (или) достаточности мер защиты указанных объектов от привлечения и массового скопления птиц, проведенного в соответствии с пунктом 1(4) Положения.

Установление зон действия сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков не производилось ввиду отсутствия необходимости.

Ранее документацией по планировке территории для строительства ЛНС и сетей ливневой канализации по ул. Полякова от ул. Савушкина до ул. Куйбышева и по ул. Куйбышева от ул. Полякова до ул. Анри Барбюса в Ленинском районе г. Астрахани, утвержденной Постановлением администрации МО «Город Астрахань» №3836 от 27 июня 2017 г. были установлены красные линии ул. Полякова. Проектом межевания территории предусмотрена разработка проекта красных линий по нечетной стороне ул. Чехова от установленных ранее красных линий ул. Полякова до ул. Юрия Селенского с целью отделения территории квартала и других элементов планировочной структуры от земель общего пользования. Проектируемые красные линии устанавливаются в соответствии с расчетными параметрами улиц, определенными СП 42.13330.2016 «Планировка и застройка городских и сельских поселений» и ранее установленным профилем ул. Чехова.

Границы элементов планировочной структуры, линии отступов от красных линий совпадают с границами красных линий. Соответственно, на чертежах линии отступа от красных линий не отображены.

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:020348:24, расположенный по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Чехова, является ранее учтенным земельным участком с видом разрешенного использования «для эксплуатации складов», уточненной площадью 503 кв.м. (частная собственность).

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:020348:24 имеет изломанные границы по северной стороне и единственно возможным вариантов исправления данного недостатка является вовлечение в процесс перераспределения земель кадастрового квартала 30:12:020348, площадью 75,14 кв.м., вклинивающиеся в границы данного земельного участка, приводя к нерациональному использованию земель.

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:020348:68, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Чехова, з/у 97а., является ранее учтенным земельным участком с видом разрешенного использования «Для эксплуатации административного здания», уточненной площадью 190 кв.м. (аренда).

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:020348:68 имеет изломанные границы по восточной стороне, вклинивающиеся в элементы планировочной структуры квартала, приводя к нерациональному использованию земель.

В соответствии с п.6 ст.11.9 Земельного кодекса РФ образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и

охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Земли кадастрового квартала 30:12:020348, участвующие в образовании земельного участка с условным номером :ЗУ1 представляют собой земельный участок неправильной геометрической формы с изломанностью границ и вклиниванием, общей площадью 91,27 кв.м (меньше минимальной площади для объектов нежилого назначения в территориальной зоне Ц-10, которая составляет 400 кв. м при минимальной ширине или длине земельного участка – 12 м).

В ходе анализа градостроительной ситуации установлено, что размещение объектов недвижимости на землях кадастрового квартала 30:12:020348, участвующих в перераспределении с целью образования земельного участка с условным номером :ЗУ1 в границах разработки ПМТ не представляется возможным, в том числе по причине невозможности соблюдения минимальной площади и минимальной ширины образуемого земельного участка, которые в территориальной зоне Ц-10 составляют 400 кв.м. и 12 метров соответственно. Основываясь на данных фактах и руководствуясь п.6 ст.11.9 Земельного кодекса РФ однозначно определено отсутствие оснований для формирования самостоятельного земельного участка для целей, связанных со строительством ОКСа и предоставления по средствам аукциона в границах разработки ПМТ на землях, кадастрового квартала 30:12:020348, участвующих в перераспределении.

Для исключения вклинивания и изломанности границ проектом межевания предусмотрено перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:020348:24 и 30:12:020348:68 с землями кадастрового квартала 30:12:020348 с целью образования земельного участка с условным номером :ЗУ1 с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание».

В соответствии со ст. 11.7 Земельного кодекса РФ при перераспределении земель и земельных участков существование исходных земельных участков прекращается и образуется новый земельный участок.

Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности установлены п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ. Так согласно пп 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ одним из оснований перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности, является перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Данным ПМТ предусмотрено образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 в один этап путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:020348:24 и 30:12:020348:68 с землями кадастрового квартала 30:12:020348 в категории «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (код 3.1).

Права и законные интересы третьих лиц в результате образования земельного участка с условным номером :ЗУ1 не затрагиваются.

Основные характеристики образуемого земельного участка приведены в технико-экономических показателях проекта межевания.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденных решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69, с изменениями, внесенными решениями Городской Думы муниципального

образования «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 и постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 18.12.2025 № 107, образуемые земельные участки располагаются в территориальной зоне Ц-10 (Зона многофункционального использования территорий).

Зона «Ц-10» Зона многофункционального использования территорий

Цели выделения: обеспечение правовых условий развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных преимущественно для объектов общественно-делового, коммунального назначения в сочетании с жилой застройкой вдоль основных транспортных магистралей;
обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей работающих и проживающих на указанных территориях граждан, а также развития объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования		**Условно разрешенные виды использования**	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Бытовое обслуживание	3.3
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Религиозное использование	3.7
Коммунальное обслуживание	3.1	Служебные гаражи	4.9
Социальное обслуживание	3.2	Объекты дорожного сервиса	4.9.1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Проведение научных исследований	3.9.2	Склады*	6.9
Деловое управление	4.1	Хранение автотранспорта	2.7.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		

Гостиничное обслуживание	4.7
Развлекательные мероприятия	4.8.1
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.2
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Площадки для занятия спортом	5.1.3
Железнодорожный транспорт	7.1
Автомобильный транспорт	7.2
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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
объекты временного проживания, необходимые для функционирования основных и условно разрешенных видов использования
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
автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования
благоустройство, в том числе озеленение
детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий
площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников
общественные туалеты

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

Предельные параметры:

1. Для объектов нежилого назначения:
   - минимальная ширина земельного участка – 12 м, максимальный размер не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м, максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

- 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;
- 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 технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт). Предельное количество этажей – 10 этажей;
- процент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка;
- процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;
- площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не менее 10% от площади земельного участка;
- 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 для видов – в соответствии с пунктом 19 статьи 20 Правил;
- допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

2. Для объектов жилого назначения:

- минимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки – 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;
- процент застройки территории – не более 70% от площади земельного участка;
- процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;
- разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунального, административного и иного назначения могут размещаться на нижних этажах или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта;
- исключен

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, указанных на картах градостроительного зонирования (приложения 2, 3, 4), установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.
4. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные,

архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.

5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территорий, в которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, указаны в пункте 20 статьи 20 Правил.

Проект межевания территории включает в себя следующие материалы:

1. Чертеж межевания территории М 1:500;
2. Технико-экономические показатели проекта межевания;
3. Чертеж материалов обоснования проекта межевания территории.

Земельный участок с условным номером :ЗУ1 формируется путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:020348:24 и 30:12:020348:68 с землями кадастрового квартала 30:12:020348 с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (код 3.1), в категории «земли населенных пунктов»,

Дополнительно сообщаем, что вид разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (код 3.1) в зоне Ц-10 является основным видом разрешенного использования, и тем самым не требует разрешения на условно разрешенный вид использования согласно статьи 39 Градостроительного Кодекса.

Технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Номер образованного земельного участка	площадь (кв. м.)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Примечание

1	30:12:020348 :24	503,35	Земли населенны х пунктов	«для эксплуатации складов»	Земельный участок, участвующий в перераспределени и
2	30:12:020348 :68	189,62	Земли населенны х пунктов	«Для эксплуатации административно го здания»	Земельный участок, участвующий в перераспределени и
3	30:12:020348	91,27	Земли населенны х пунктов	-	Земли кадастрового квартала, участвующие в перераспределени и
4	:ЗУ1	784,24	Земли населенны х пунктов	«Коммунальное обслуживание» (код 3.1)	данный вид разрешенного использования является основным согласно ПЗЗ
	ВСЕГО:	784,24			

Главный инженер проекта _____ Кузьмин А.И.

Приложения

58 26-ПМТ-1-2

Каталоги координат границ образуемого земельного участка, границ разработки проекта межевания территории и красных линий

						Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Чехова, 97 и 97а в Ленинском районе г. Астрахани	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Разработал		Майоров Г.А.				Каталоги координат	Стадия: ПД; Лист: 1; Листов: 4
ГИП		Кузьмин А.И.					ООО «Землеустройство»
Н.контр		Уманцев И.В.					

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Каталог координат границ земельного участка :ЗУ1		
№ точки	Система координат МСК-30	
1	422719.42	2222486.32
2	422718.58	2222495.38
3	422716.45	2222511.62
4	422726.43	2222512.92
5	422725.37	2222524.41
6	422697.25	2222521.18
7	422697.30	2222520.74
8	422699.81	2222500.15
9	422700.51	2222494.49
10	422701.88	2222484.37
1	422719.42	2222486.32
Площадь участка 784 кв.м.		

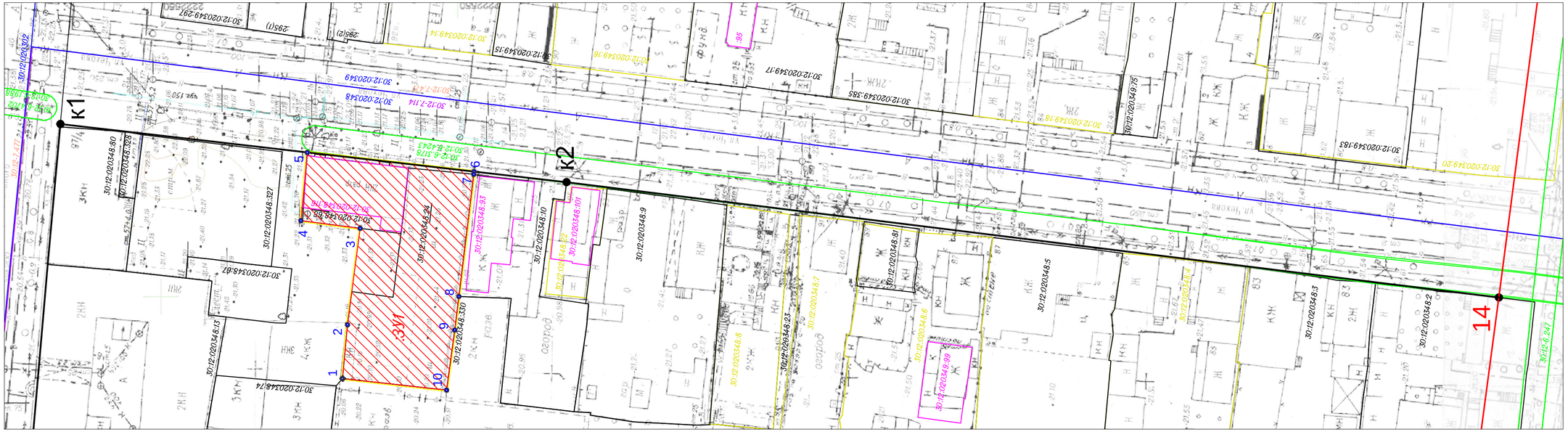
Каталог координат границ разработки ПМТ		
№ точки	Система координат МСК-30	
1	422719.42	2222486.32
2	422718.58	2222495.38
3	422716.45	2222511.62
4	422726.43	2222512.92
5	422725.37	2222524.41
6	422697.25	2222521.18
7	422697.30	2222520.74
8	422699.81	2222500.15
9	422700.51	2222494.49
10	422701.88	2222484.37

Каталог координат красных линий		
№ точки	Система координат МСК-30	
14	422524.54	2222499.98
к1	422766.98	2222529.20
к2	422681.68	2222519.39

Графическая часть

58 26-ПМТ-1-3

Чертеж межевания территории М 1:500



Условные обозначения:

- Границы разработки проекта межевания территории
- Границы кадастрового квартала
- Границы ранее учтенных уточненных земельных участков
- Границы ранее учтенных земельных участков с декларированной площадью
- Граница ЗОУИТ
- Границы ОКС
- Устанавливаемые красные линии
- Утвержденные ранее красные линии
- К1 ● Поворотная точка устанавливаемых красных линий
- 14 ● Поворотная точка утвержденных ранее красных линий
- 1 ◇ Поворотная точка границ образуемого земельного участка

30:12-7.477 — Территориальная зона Ж-3 (Зона многоэтажной жилой застройки)

30:12-7.114 — Территориальная зона Ц-10 (Зона многофункционального использования территорий)

ЗУ1 — Граница земельного участка, образуемого путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:020348:24 и 30:12:020348:68 с землями кадастрового квартала 30:12:020348

Примечание:

Границы элементов планировочной структуры, линии отступа от красных линий совпадают с границами устанавливаемых красных линий

						58 26-ПМТ-1-3
						Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Чехова, 97 и 97 а в Ленинском районе г. Астрахани
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Исполнитель		Кузьмин А.И.				Чертеж межевания территории
						Масштаб 1:500

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО "Землеустройство"

Формат А3