ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРОСТРАНСТВО ДЕВЕЛОПМЕНТ»
414024, Астраханская область, г. о. город Астрахань,
г. Астрахань, ул. Донбасская, д. 40/39
ИНН/КПП 3000021905/300001001, ОГРН 1253000004950
тел. (8512)718-718, e-mail: info@prostranstvodev.ru

СРО №П-094-003000021905-0179 от 06.11.2025

Проектное обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 30:12:010262:436, расположенном по адресу: г. Астрахань, Кировский район

Проектная документация

г. Астрахань
2026

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРОСТРАНСТВО ДЕВЕЛОПМЕНТ»
414024, Астраханская область, г. о. город Астрахань,
г. Астрахань, ул. Донбасская, д. 40/39
ИНН/КПП 3000021905/300001001, ОГРН 1253000004950
тел. (8512)718-718, e-mail: info@prostranstvodev.ru

СРО №П-094-003000021905-0179 от 06.11.2025

Проектное обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 30:12:010262:435, расположенном по адресу: г. Астрахань, Кировский район

Проектная документация

Генеральный директор А.Ю. Нечаев

Главный инженер проекта А.В. Ермилов

г. Астрахань
2025

Содержание

Текстовая часть

Введение ……..... 2

1. Общая характеристика земельного участка…… 3
2. Общая характеристика объекта капитального строительства …..... 4
3. Технико-экономические показатели объекта капитального строительства …… 6
4. Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства 7
5. Выводы …….. 9

Графическая часть

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500

Приложение

1. Градостроительный план земельного участка №РФ-30-2-01-0-00-2025-0678-0.
2. Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах.

Взам. Инв.№

Подпись и дата

Инв. № подл.

						ПЗ		
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата			
Разработал		Примак				Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Молоканов					П	1	9
ГИП		Ермилов					ООО «ПРОСТРАНСТВО ДЕВЕЛОПМЕНТ»		
Н. контр.		Егорова							

Введение

Проектное обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 30:12:010262:436, расположенном по адресу: г. Астрахань, Кировский район, выполнено на основании следующих материалов:

— Градостроительный план земельного участка №РФ-30-2-01-0-00-2025-0678-0;

— Документация по планировке территории в границах улиц Грозненской, Грузинской, Кр. Набережная, Магнитогорской в Кировском районе г. Астрахани, утвержденная постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 10.10.2016 №6772, с изменениями, внесенными документациями, утвержденными распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 12.03.21018 №1207-р, распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 27.11.2023 №1428, от 22.01.2024 №66, от 24.01.2024 №67, от 15.10.2025 №2214; №67, от 15.10.2025 №2214;

— Выписка из ЕГРН на земельный участок.

Проектное обоснование подготовлено в соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:

— Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;

— Земельный кодекс РФ от 25.10.2002 №136-ФЗ;

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

— Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 21.04.2022 №25, от 22.09.2022 №111, Постановления минимущества Астраханской области от 19.12.2023 №78;

— Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской думы муниципального образования «Город Астрахань» от 01.02.2018 №10, от 20.09.2018 №122, от 19.11.2020 №38, от 04.03.2022 №13.

1. Общая характеристика земельного участка

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

Площадь рассматриваемого участка 2803,0 м^2 .

Участок граничит:

— с западной стороны – с земельным участком КН 30:12:010262:426;

— с северной стороны – с земельным участком КН 30:12:010262:425,

— с восточной стороны – с ул. Грузинской;

— с южной стороны – с земельным участком КН 30:12:010262:435

Строительная площадка имеет перепады абсолютных отметок от минус 21,05 м. до минус 22,04 м. Поверхность территории ровная, выровнена твердыми покрытиями до существующих отметок. Также имеются недействующие инженерные сети, которые подлежат демонтажу.

Объекты капитального строительства отсутствуют.

Участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

— охранная зона ЛЭП-0.4 кВ от ТП 234 ф. 624 ПС Городская (реестровый номер 30:12-6.1043) совпадает с границами публичного сервитута (реестровый номер 30:12-6.1853);

— в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) (ПТ) с реестровым номером 30:00-6.409, в третьей подзоне ПТ с реестровым номером 30:00-6.408, 30:00-6.410 (сектор 1 внешней горизонтальной поверхности), в четвертой подзоне ПТ с реестровым номером 30:00-6.406 (включая сектора 39-49), в пятой подзоне ПТ с реестровым номером 30:00-6.412, в шестой подзоне ПТ с реестровым номером 30:00-6.411;

— в зоне действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

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

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань» основной вид разрешённого использования рассматриваемого земельного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код 2.6.

Для объектов жилого назначения в данной территориальной зоне установлены следующие предельные параметры строительства:

1) минимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки - 1200 кв. м; максимальная площадь земельного участка не установлена;

2) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

3) предельное количество этажей - до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена;

4) процент застройки территории - не более 70% от площади земельного участка;

5) процент озеленения территории - не менее 20% от площади земельного участка;

6) 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.

Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основе документации по планировке территории в границах улиц Грозненской, Грузинской, Кр. Набережная, Магнитогорской в Кировском районе г. Астрахани, утвержденная постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 10.10.2016 №6772, с изменениями, внесенными документациями, утвержденными распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 12.03.21018 №1207-р, распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 27.11.2023 №1428, от 22.01.2024 №66, от 24.01.2024 №67 от 15.10.2025 №2214; №67 от 15.10.2025 №2214;

2. Общая характеристика объекта капитального строительства

Проектируемое здание состоит из двух секций.
Этажность – 24 этажа, количество этажей – 24 этажей.
Пожарная высота – 73,325 м.
Максимальная отметка – 79,23 м.
Размер проектируемого объекта в осях 51,635х20,0 м.

Идентификационные признаки здания:

1) Назначение: жилой дом.

2) Принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность: не принадлежит.

3) Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения: отсутствует.

4) Принадлежность к опасным производственным объектам: не принадлежит.

5) Пожарная и взрывопожарная опасность: согласно ст. 27 ФЗ от 22 июля 2008 г. №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» проектируемое здание разделению на категории по пожарной и взрывопожарной опасности не подлежит. Категорированию подлежат отдельные помещения: помещение уборочного инвентаря,
электрощитовая, внеквартирные хозяйственные помещения – В4; теплогенераторная – Г; насосная, аппаратная – Д.

Класс функциональной опасности здания:

— Ф 1.3 многоквартирные жилые дома;

— Ф 3.5 помещения для посетителей организаций бытового и коммунального обслуживания с нерасчетным числом посадочных мест для посетителей;

— Ф 4.3 помещения органов управления учреждений, проектно-конструкторских организаций, информационных и редакционно-издательских организаций, научных организаций, банков, контор, офисов.

6) Наличие помещений с постоянным пребыванием людей: имеются.

7) Уровень ответственности здания: II (нормальный).

Класс конструктивной пожарной опасности здания - С0.

Степень огнестойкости здания – I.

Функциональное зонирование жилого здания представляет собой следующие группы помещений:

— помещения административного назначения, расположенные на первом этаже, с обеспечением доступа МГН;

— места общего пользования (тамбур, холл, лифтовой холл, колясочная, велосипедная, зона ожидания, почтовый холл);

— помещения жилой зоны (квартиры);

— помещения инженерного обслуживания здания;

Выполнено следующее зонирование по этажам:

— 1 этаж – нежилые помещения;

— техническое пространство;

— 2-24 этажи – жилые помещения.

3. Технико-экономические показатели объекта капитального строительства

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1.	Площадь земельного участка	$м^2$	2830,0
2.	Площадь застройки	$м^2$	**1053,04**
3.	Процент застройки	%	**38**
4.	Строительный объем, в т. ч.:	$м^3$	142 889,28
	строительный объем выше отм. 0,000, в том числе:		125 479,71
	жилой дом		116 986,0
	пристроенной административной части		700,00
5.	Общая площадь здания, в т. ч.:	$м^2$	39 767,14
	общая площадь жилого здания		33 815,59
	общая площадь административной пристройки		1 199,39
	площадь эксплуатируемой кровли		1 245,7
6.	Общая площадь квартир:	$м^2$	
	без учета неотапливаемых помещений		22 548,02
	с учетом неотапливаемых помещений (с пониж. коэф.)		22 801,13

7.	Количество квартир	шт.	529
8.	Количество жильцов	чел.	571
9.	Площадь административных помещений	$м^2$	1 691,43
10.	Этажность	шт.	24
11.	Количество этажей	шт.	24
12.	Площадь озеленения	$м^2$	**372,54**
13.	Процент озеленения	%	**13**
14.	Площадь покрытий	$м^2$	2362,14
15.	Площадь внешнего благоустройства	$м^2$	2 371,0
16.	Площадь внешнего озеленения	$м^2$	736,8
17.	Площадь внешних покрытий	$м^2$	1 634,2
18.	Количество открытых м/м для временного хранения автотранспорта административно-офисных помещений (внешние)	шт.	17
19.	Высота	м	79,23

4. Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

В соответствии с п.1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

На комиссию по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства планируемого объекта капитального строительства выносятся следующие параметры:

— процент озеленения территории - 13%;

- 0 м/м для постоянного хранения автотранспорта в границах земельного участка.

В связи с принятыми в проекте объемно-планировочными решениями объекта капитального строительства, а также необходимостью размещения в границах рассматриваемого земельного участка пожарных проездов, разворотных площадок, препятствующих полноценному озеленению, процент озеленения сокращен до 13%.

Однако для компенсации недостающего количества озеленения, в рамках внешнего благоустройства предусмотрено дополнительное озеленение 736,8 м^2, что составляет 31% от общей площади внешнего благоустройства. Итого проектом предусмотрено 1 869,95 м^2 .

Из-за принятых архитектурных и объемно-планировочных решений, размещение расчетного количества машино-мест для постоянного хранения автотранспорта жилого дома в границах рассматриваемого земельного участка не представляется возможным.

Согласно п. 6.1.3 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "Город Астрахань", сооружения для хранения легковых автомобилей допустимо размещать в радиусе доступности 250–300 м от мест жительства автовладельцев, но не более чем в 800 м.

Таким образом, в качестве испрашиваемого отклонения является возможность размещения недостающих 88 м/м для организации постоянного хранения автотранспорта на территории существующей автостоянки – 68 м/м, а также на существующих парковочных местах в радиусе доступности на прилегающей улице Фурманова – 12 м/м и улице Валерии Барсовой – 10 м/м.

5. Выводы

Для реализации запланированного объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 30:12:010262:436, расположенного по адресу: г. Астрахань, Кировский район, необходимо установление следующих предельно допустимых параметров:

- уменьшение процента озеленения в границах земельного участка до 13%;
- 0 м/м для постоянного хранения автотранспорта в границах земельного участка.

При размещении проектируемого объекта с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства не будут нарушены права и интересы правообладателей смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством Российской Федерации, для соответствующей территориальной зоны.

Исходя из вышеизложенного, размещение представленного объекта капитального строительства с заявленными технико-экономическими показателями считается возможным.

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Количество						Примечание
			в границах ЗУ 30:12:010262:435	внешнее благоустройство 1	внешнее благоустройство 2	внешнее благоустройство 2/1	внешнее благоустройство 3	внешнее благоустройство 4	
1	Площадь участка, отведенная под проектирование	га / м²	0,6595 / 6595,00	0,0570 / 570,00	0,0654 / 654,00	0,0263 / 263,00	0,0085 / 85,00	0,0799 / 799,00	
2	Площадь застройки, в том числе:	м²	5045,90	-	-	-	-	-	
2.1	многоэтажный жилой дом, секция 1, в том числе:	м²	784,50	-	-	-	-	-	
2.1.1	- многоэтажный жилой дом	м²	747,80	-	-	-	-	-	
2.1.2	- козырьки над входом	м²	24,00	-	-	-	-	-	в т.ч. 24,00 м² в тротуаре из плитки п. 3.2
2.1.3	- козырьки над входами над эксплуатируемой кровлей паркинга	м²	12,70	-	-	-	-	-	в т.ч. 12,70 м² в застройке п. 2.3.1
2.2	многоэтажный жилой дом, секция 2, в том числе:	м²	786,80	-	-	-	-	-	
2.2.1	- многоэтажный жилой дом	м²	747,80	-	-	-	-	-	
2.2.2	- козырьки над входом	м²	24,00	-	-	-	-	-	в т.ч. 24,00 м² в тротуаре из плитки п. 3.2
2.2.3	- козырьки над входами над эксплуатируемой кровлей паркинга	м²	15,00	-	-	-	-	-	в т.ч. 15,00 м² в застройке п. 2.3.2
2.3	подземный паркинг, в том числе:	м²	3502,30	-	-	-	-	-	
2.3.1	- эксплуатируемая кровля паркинга, секция 1	м²	1354,40	-	-	-	-	-	в т.ч. 12,70 м² в застройке п. 2.1.3
2.3.2	- эксплуатируемая кровля паркинга, секция 2	м²	776,45	-	-	-	-	-	в т.ч. 15,00 м² в застройке п. 2.2.3
2.3.3	административная часть здания лит. А над паркингом, в том числе:	м²	315,05	-	-	-	-	-	
2.3.3.1	- эксплуатируемая кровля административной части здания	м²	283,90	-	-	-	-	-	
2.3.3.2	- парапетное ограждение административной части здания	м²	22,15	-	-	-	-	-	
2.3.3.3	- козырьки над входом	м²	9,00	-	-	-	-	-	в т.ч. 9,00 м² в тротуаре из плитки п. 3.2
2.3.4	административная часть здания лит. Б над паркингом, в том числе:	м²	487,25	-	-	-	-	-	
2.3.4.1	- эксплуатируемая кровля административной части здания	м²	446,90	-	-	-	-	-	
2.3.4.2	- парапетное ограждение административной части здания	м²	31,35	-	-	-	-	-	
2.3.4.3	- козырьки над входом	м²	9,00	-	-	-	-	-	в т.ч. 9,00 м² в тротуаре из плитки п. 3.2
2.3.5	административная часть здания лит. В над паркингом, в том числе:	м²	569,15	-	-	-	-	-	
2.3.5.1	- эксплуатируемая кровля административной части здания	м²	514,90	-	-	-	-	-	
2.3.5.2	- парапетное ограждение административной части здания	м²	42,25	-	-	-	-	-	
2.3.5.3	- козырьки над входом	м²	12,00	-	-	-	-	-	в т.ч. 12,00 м² в тротуаре из плитки п. 3.2
3	Площадь покрытий, в том числе:	м²	1283,50	471,20	434,50	260,80	-	445,30	
3.1	проезд из асфальтобетона	м²	229,10	159,00	400,20	0,50	-	169,80	
3.2	тротуары из плитки	м²	1015,55	298,00	34,30	50,75	-	-	в т.ч. 78,00 м² в застройке п. 2.1.2, 2.2.2, 2.3.3.3, 2.3.4.3, 2.3.5.3
3.3	тротуары из плитки усиленный	м²	34,10	14,20	-	209,55	-	-	
3.4	прорезиненое покрытие спортивной площадки	м²	0,80	-	-	-	-	-	
3.5	ограждающий борт	м²	3,95	-	-	-	-	-	
3.6	тротуара из асфальтобетона (существующий)	м²	-	-	-	-	-	221,40	
3.7	площадка бетонная (существующая)	м²	-	-	-	-	-	54,10	
4	Площадь озеленения, в том числе:	м²	340,65	98,80	219,50	2,20	85,00	331,30	
4.1	газон	м²	292,25	-	-	2,20	-	-	
4.2	газон усиленный	м²	15,50	-	5,65	-	-	-	
4.3	массив кустарников и трав	м²	1,70	97,20	213,85	-	83,40	325,70	
4.4	кора (мульча)	м²	31,20	1,60	-	-	1,60	5,60	
5	Покрытия на эксплуатируемой кровле паркинга, секция 1 и секция 2, в том числе:	м²	2130,85	-	-	-	-	-	
5.1	тротуары из плитки	м²	758,90	-	-	-	-	-	в т.ч. 6,70 м² в застройке п. 2.1.3, 2.2.3
5.2	тротуары из плитки усиленный	м²	719,55	-	-	-	-	-	в т.ч. 21,00 м² в застройке п. 2.1.3, 2.2.3
5.3	прорезиненое покрытие спортивной площадки	м²	10,85	-	-	-	-	-	
5.4	газон	м²	351,65	-	-	-	-	-	
5.5	газон усиленный	м²	254,20	-	-	-	-	-	
5.6	кора (мульча)	м²	13,60	-	-	-	-	-	
5.7	ограждающий борт	м²	22,10	-	-	-	-	-	
6	Покрытия эксплуатируемой кровли административной части здания лит. А, лит. Б и лит. В том числе:	м²	1245,70	-	-	-	-	-	
6.1	тротуары из плитки	м²	1072,65	-	-	-	-	-	
6.2	газон	м²	173,05	-	-	-	-	-	
7	Прочая площадь	м²	2,95	-	-	-	-	22,40	
8	Коэффициент озеленения	%	**17**	-	-	-	-	-	
9	Коэффициент застройки	%	**77**	-	-	-	-	-	

Примечания:

1. Система высот - Балтийская.
2. Отметки отрицательные.
3. Все размеры даны в метрах.
4. Данный комплект чертежей разработан на топосъемке, выполненной ООО "Землеустройство" в 2023 году.
5. Система координат - МСК 30.
6. При подсчете площади застройки в расчет не учитывать площади 12,70 м² и 15,00 м², так как в п.2.1.3, 2.2.3 и в+ п.2.3.1, 2.3.2 они дважды учтены, козырьки над входами располагаются над эксплуатируемой кровлей паркинга, смотреть примечание.)
Формула площади застройки: S застройки = п.2.1+п.2.2+п.2.3-12,7-15,00 = 784,50+786,80+3502,30-12,70-15,00 =5045,90 м².
7. При подсчете общей площадь участка в расчет не учитывать площади из п.5, п.6 и площадь тротуара из плитки 78,00 м² (см. примечание к п.3.2), так как в п.2.3.1, 2.3.2 и в п.2.1.2, 2.2.2, 2.3.3.3, 2.3.4.3, 2.3.5.3 данные площади учтены, смотреть примечание.
Формула площади участка: S участка = п.2+п.3+п.4+п.7-78,00 = 5045,90+1283,50+340,65+2,95-78,00=6595,00 м².

Экспликация зданий и сооружений

N по плану	Наименование зданий и сооружений	Примечание
1	Многоэтажный жилой дом, секция 1 (25 этажей)	Проектируемое
2	Многоэтажный жилой дом, секция 2 (25 этажей)	Проектируемое
3	Многоэтажный жилой дом, пристроенная административная часть, лит. А	Проектируемое
4	Многоэтажный жилой дом, пристроенная административная часть, лит. Б	Проектируемое
5	Многоэтажный жилой дом, пристроенная административная часть, лит. В	Проектируемое
6	Многоэтажный жилой дом, пристроенная подземная парковка, секция 1	Проектируемое
7	Многоэтажный жилой дом, пристроенная подземная парковка, секция 2	Проектируемое
8	Площадка для отдыха взрослого населения	Проектируемое
9	Спортивная площадка	Проектируемое
10	Гостевая автопарковка на 7 м/м	Проектируемое
11	Гостевая автопарковка на 10 м/м	Проектируемое
12	Гостевая автопарковка на 11 м/м	Проектируемое
13	Гостевая автопарковка на 6 м/м	Проектируемое
14	Гостевая автопарковка на 5 м/м	Проектируемое
15	Гостевая автопарковка на 4 м/м	Проектируемое
16	Гостевая автопарковка на 10 м/м	Проектируемое

Условные обозначения

- Граница земельного участка 30:12:010262:435
- Граница внешнего благоустройства к земельному участку 30:12:010262:435
- Граница земельного участка 30:12:010262:38
- Демонтируемые сооружения и инженерные сети
- Застройка
- Покрытие проездов
- Покрытие тротуара из плитки Тип 1
- Покрытие тротуара из плитки Тип 1 усиленное
- Покрытие тротуара из плитки Тип 2
- Покрытие тротуара из плитки Тип 2 усиленное
- Прорезиненное покрытие
- Газон
- Газон усиленный
- Покрытие из массива кустарников - Спирея серая
- Покрытие из массива кустарников - Спирея японская
- Покрытие из массива кустарников - Кизильник блестящий
- Покрытие из массива трав - Вейник и котовник
- Покрытие площадки бетонное (существующее)
- Покрытие тротуара из асфальтобетона (существующее)
- Парковочное место (5,5х2,5 м)
- Парковочное место для МГН (6,0х3,6 м)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Разработал		Примак			
ГАП		Молоканов			
ГИП		Ермилов			
Н. контроля		Егорова			

01/25-ПЗУ

Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Магнитогорская в Кировском районе г. Астрахани. 2 очередь. Дом № 2. Секции 1, 2

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	2	

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500

ООО "ПРОСТРАНСТВО ДЕВЕЛОПМЕНТ"

УТВЕРЖДЕН
распоряжением управления
по архитектуре и
градостроительству
администрации
муниципального образования
«Городской округ город
Астрахань»
от 31 ОКТ 2025 № 04-01-2568

Градостроительный план земельного участка*

Объект: Объект капитального строительства по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район

* 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 2025

Градостроительный план земельного участка №

Р	Ф	-	3	0	-	2	-	0	1	-	0	-	0	0	-	2	0	2	5	-	0	6	7	8	-	0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
обращения ООО СЗ «ПРОСТРАНСТВО-СТРОЙ» от 27.10.2025

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 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 область*

(субъект Российской Федерации)

г. Астрахань, Кировский район

(муниципальный район или городской округ)

-

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка): *по координатам в соответствии с данными выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.10.2025 № КУВИ-001/2025-198354455:*

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	419976.25	2223934.19
2	419996.85	2223974.88
3	419984.95	2223980.53
4	419967.65	2223988.76
5	419940.94	2224002.15
6	419920.84	2223961.89
7	419922.36	2223961.94
8	419926.22	2223959.97
9	419929.85	2223958.19
10	419929.40	2223957.29
11	419940.76	2223951.70
12	419947.94	2223948.16
1	419976.25	2223934.19

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 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: *30:12:010262:436*

Площадь земельного участка (кв.м.): *2803*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства: *объекты капитального строительства отсутствуют*

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

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:
документация по планировке территории в границах улиц Грозненской, Грузинской, Кр. Набережная, Магнитогорской в Кировском районе г. Астрахани, утвержденная постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 10.10.2016 № 6772, с изменениями, внесенными документациями, утвержденными распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 12.03.2018 № 1207-р, распоряжениями министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 27.11.2023 № 1428, от 22.01.2024 № 66, от 24.01.2024 № 67, от 15.10.2025 № 2214.

(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)

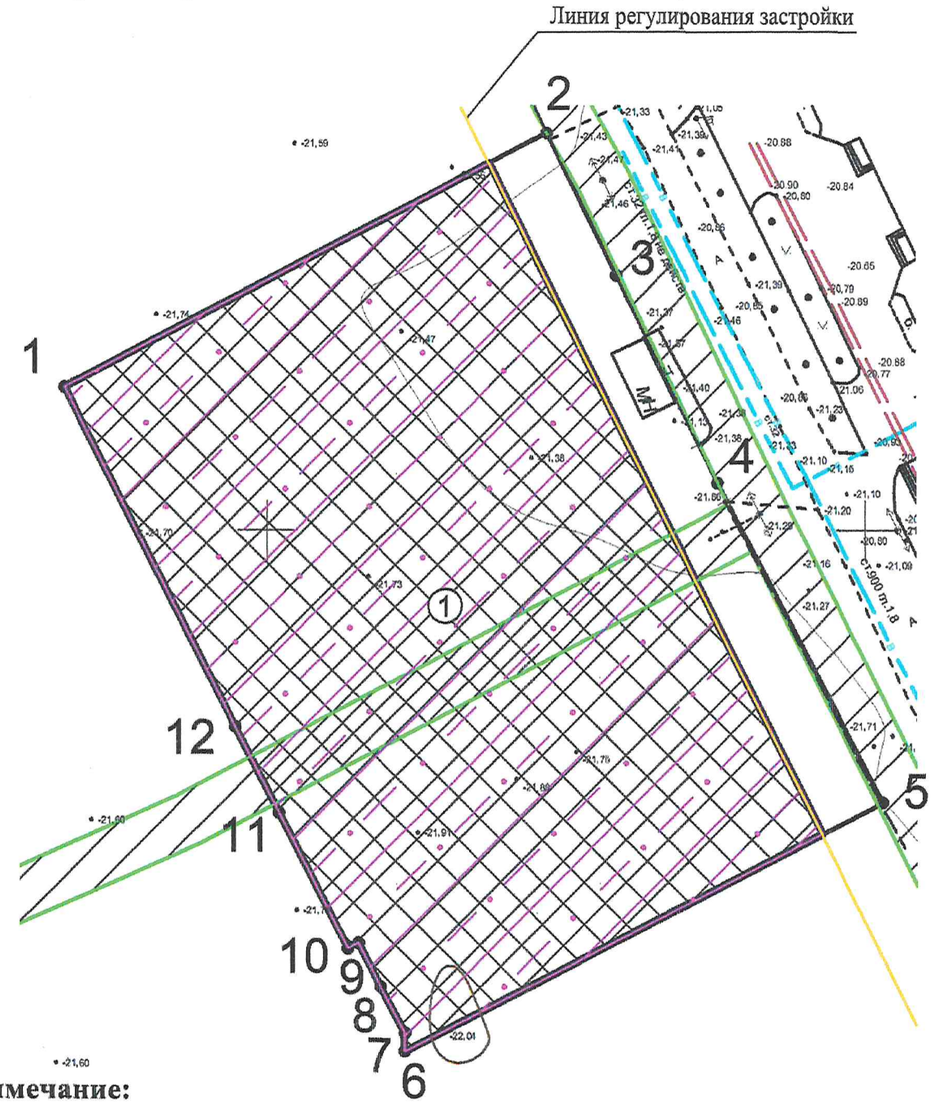
Градостроительный план подготовлен: *отделом выдачи градостроительных планов управления по архитектуре и градостроительству администрации МО «Городской округ город Астрахань», заместитель начальника управления – Соколов Дмитрий Евгеньевич*

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

М.П. _____ /Д.Е. Соколов/
(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 31 ОКТ 2025
(ДД.ММ.ГГГГ)

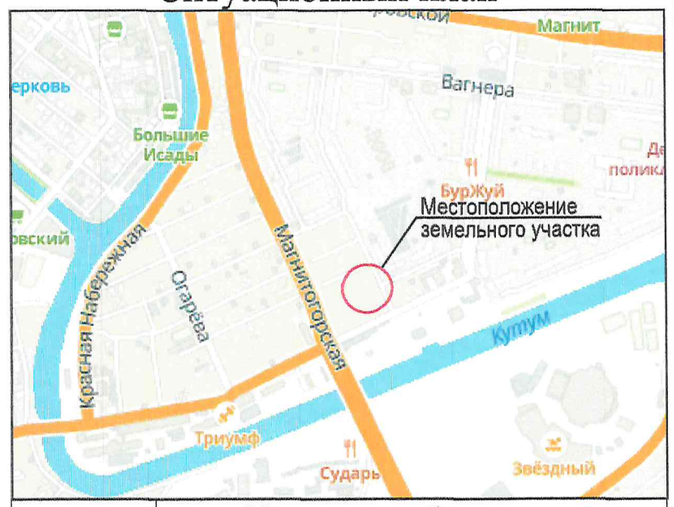
Чертёж градостроительного плана земельного участка



Каталог координат границ земельного участка (местная система г.Астрахань)

	X	Y
1	-788,16	2082,97
2	-767,02	2123,38
3	-778,85	2129,19
4	-796,04	2137,64
5	-822,57	2151,39
6	-843,20	2111,40
7	-841,68	2111,43
8	-837,84	2109,41
9	-834,24	2107,58
10	-834,70	2106,68
11	-823,41	2100,94
12	-816,28	2097,31
1	-788,16	2082,97

Ситуационный план



	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)**
	Границы зоны планируемого размещения одного многоквартирного жилого дома с подземным паркингом, установленные документацией, указанной в п.1 примечания
	Охранная зона ЛЭП-0.4 кВ от ТП 234 ф. 624 ПС Городская (реестровый номер 30:12-6.1043) совпадает с границами публичного сервитута (реестровый номер 30:12-6.1853)

Примечание:

1. Линии регулирования застройки установлены документацией по планировке территории в границах улиц Грозненской, Грузинской, Кр. Набережная, Магнитогорской в Кировском районе г. Астрахани, утвержденной постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 10.10.2016 № 6772, с изменениями, внесенными документациями, утвержденными распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 12.03.2018 № 1207-р, распоряжениями министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 27.11.2023 № 1428, от 22.01.2024 № 66, от 24.01.2024 № 67, от 15.10.2025 № 2214.
2. Земельный участок в целом расположен:
2.1. в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)(ПТ) с реестровым номером 30:00-6.409, в третьей подзоне ПТ с реестровыми номерами - 30:00-6.408, 30:00-6.410 (сектор 1 внешней горизонтальной поверхности), в четвертой подзоне ПТ с реестровым номером 30:00-6.406 (включая сектора 39-49), в пятой подзоне ПТ с реестровым номером 30:00-6.412, в шестой подзоне ПТ с реестровым номером 30:00-6.411.
2.2. в зоне действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.
3. Чертёж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе 1:500, выполненной в в 2024 году ООО «Землеустройство».
4. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в 2025 году управлением по архитектуре и градостроительству администрации МО «Городской округ город Астрахань».
5. Градостроительный план земельного участка выдан на объекты капитального строительства, предусмотренные градостроительным регламентом для данной территориальной зоны.
6. При проектировании и строительстве требуется соблюдение санитарно-эпидемиологических норм, требований противопожарной безопасности, установленных техническим регламентом, норм инсоляции, правил охраны инженерных сетей.
7. Проектную документацию разработать в соответствии с Положением о составе разделов проектной документации и требований к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87.
8. Согласно правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденным постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 (в редакции от 17.05.2016), в пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.

Управление по архитектуре и градостроительству администрации МО «Городской округ город Астрахань»			
Заказчик	ООО СЗ «ПРОСТРАНСТВО - СТРОЙ»		
Название объекта	Объект капитального строительства по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район		
Название чертежа	Чертёж градостроительного плана земельного участка		
Зам.начальника управления-главный архитектор города		Д.А.Кузнецов	
Начальник отдела ФГЗУ		Е.А. Харитонова	Площадь земельного участка 0,2803 га
Ведущий инженер		Р.Д. Муслимов	М 1:500

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	
Наименование вида	Код
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) виды использования, технологически связанные с объектами основного вида использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

2) объекты временного проживания, необходимые для функционирования основного вида использования;

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

4) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей, сотрудников и посетителей основного, 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.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный 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, $м^2$					
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 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.

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:

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 размещению 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 требования к размещению объектов капитального строительства
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:

не имеется

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

Инвентаризационный или кадастровый номер: -

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

информация отсутствует

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

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

регистрационный номер в реестре _____ *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 (9-12 эт.)	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Водоснабжение	м3/сут	3050,19 - 3484,374	Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения с большой транспортной нагрузкой: ул. Магнитогорская Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения с средней транспортной нагрузкой: ул. Огарева, ул. Кр. Набережная, ул. Фадеева. Улицы местного значения:	пог. км	-	Общеобразовательные школы	место	901 на 6435 человек (при застройке 9-этажными секциями) 1030 на 7351 человек (при застройке 12-этажными секциями)
Канализация	м3/сут	2599,74 – 2969,804						
Теплоснабжение	Гкал/час	9,4 – 10,7				Детские дошкольные учреждения	место	387 на 6435 человек (при застройке 9-ти
Электроснабжение	кВт	5448,06 – 6782,688						
Газоснабжение	м3/час	1478,649– 2656,046						

			ул. Белорусская, ул. Хоперская, ул. Циолковская, ул. Грозненская, ул. Туркестанская.					этажными секциями) 442 на 7351 человек (при застройке 12-этажными секциями)
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
д/ сад	м	300	Общеобразовательная школа	м	500	Объект здравоохранения	м	1000

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)(реестровый номер 30:00-6.409):

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 2803 кв.м.

В связи с нахождением земельного участка в границах третьей подзоны с реестровыми номерами - 30:00-6.408, 30:00-6.410 (сектор 1 внешней горизонтальной поверхности), четвертой подзоны с реестровым номером 30:00-6.406 (включая сектора 39-49), пятой подзоны с реестровым номером 30:00-6.412, шестой подзоны с реестровым номером 30:00-6.411 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 2803 кв. м.

5.3. Охранная зона ЛЭП-0.4 кВ от ТП 234 ф. 624 ПС Городская (реестровый номер 30:12-6.1043):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 206 кв.м.

Ограничения установлены пунктами 8, 10, 11, правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 (в редакции от 17.05.2016).

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
Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) с реестровым номером 30:00-6.409; Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) с реестровыми номерами - 30:00-6.408, 30:00-6.410 (сектор 1 внешней горизонтальной поверхности); Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) с реестровым номером 30:00-6.406 (включая сектора 38.1,39-49);	1	419976.25	2223934.19
	2	419996.85	2223974.88
	3	419984.95	2223980.53
	4	419967.65	2223988.76
	5	419940.94	2224002.15
	6	419920.84	2223961.89
	7	419922.36	2223961.94
	8	419926.22	2223959.97
	9	419929.85	2223958.19

Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) с реестровым номером 30:00-6.412; Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань	10	419929.40	2223957.29
	11	419940.76	2223951.70
	12	419947.94	2223948.16
	1	419976.25	2223934.19
Зона действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия	-	-	-
Охранная зона ЛЭП-0.4 кВ от ТП 234 ф. 624 ПС Городская (реестровый номер 30:12-6.1043)	1	419941.47	2223951.35
	2	419945.42	2223949.40
	3	419965.86	2223989.59
	4	419940.94	2224002.15
	5	419940.73	2224001.72
	6	419961.88	2223991.47
	1	419941.47	2223951.35
	1	419996.85	2223974.88
	2	419996.60	2223975.00
	3	419996.84	2223974.87
	1	419996.85	2223974.88

7. Информация о границах публичных сервитутов:

Публичный сервитут для размещения объекта ЛЭП-0.4 кВ от ТП 234 ф. 624 ПС Городская (реестровый номер 30:12-6.1853).

Площадь земельного участка, обременяемая публичным сервитутом, составляет 206 кв.м.

Публичный сервитут установлен распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 27.12.2021 № 2284-р «Об установлении в пользу ПАО «РОССЕТИ Юг» публичного сервитута в целях размещения объекта электросетевого хозяйства «ЛЭП-0.4 кВ от ТП 234 ф. 624 ПС Городская».

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	419941.47	2223951.35
2	419945.42	2223949.40
3	419965.86	2223989.59
4	419940.94	2224002.15
5	419940.73	2224001.72
6	419961.88	2223991.47
1	419941.47	2223951.35
1	419996.85	2223974.88
2	419996.60	2223975.00
3	419996.84	2223974.87
1	419996.85	2223974.88

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 30.10.2025 № 53/10-02/2875ИСХ информирует, что техническая возможность подключения отсутствует - в районе подключения отсутствует резерв пропускной способности.

Филиал АО «Газпром газораспределение» в Астраханской области письмом от 30.10.2025 № ПВ-17/20385 информирует, что имеется техническая возможность подключения (технологического присоединения) к газопроводам, запитанным от ГРС Астрахань-1, выход 1. Согласно данным, приведенном на общедоступном ресурсе ООО «Газпром трансгаз Ставрополь» (Stavropol-tr.gazprom.ru/about/raskrytie-informatsii), наличие (дефицит) пропускной способности ГРС Астрахань-1, выход 1 на 02.09.2025 составляет 97,77 тыс. м^3/час.

МУП г. Астрахани «Астрводоканал» письмом от 30.10.2025 № 03-02-01-06787 информирует, что водоснабжение объекта капитального строительства на земельном участке возможно от сети водопровода Д-900 мм, проходящей по ул. Грузинская в районе земельного участка. Водоотведение технически возможно в существующий колодец (отм. -20,77/-23,61) на самотечной сети канализации Д-400 мм, расположенный в районе жилого дома по ул. Баумана, 13, корп.3 Ориентировочное расстояние до сети канализации составляет 100 м. Максимальная нагрузка сети водоснабжения и водоотведения в рассматриваемом районе составляет 440 м^3/сут.

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

Решение Городской Думы МО «Город Астрахань» от 24.12.20 утверждении Правил благоустройства территории муниципальн «Городской округ город Астрахань», с изменениями, внесенными реше Думы МО «Город Астрахань» от 12.09.2019 №79, от 04.03.2022 №11, от и решениями Городской Думы МО «Городской округ город Астрахань № 30, от 24.06.2025 № 51.

11. Информация о красных линиях: *информация отсутствует*

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в систе используемой для ведения Единого государств недвижимости	
	X	
-	-	

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

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

Градостроительный план составил:

Ведущий инженер *Р.Д. Муслимов*

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА УПРАВЛЕНИЯ - ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ГОРОДА Кузнецов Дмитрий Андреевич 31.10.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: b4147ccedb2b2b6db845225b5d7e5e6c
Владелец: Кузнецов Дмитрий Андреевич, УПРАВЛЕНИЕ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД АСТРАХАНЬ"
Действителен с 14.1.2025 по 9.4.2026