



**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

10.07.2025

№ 1282

[Об утверждении документации]
по планировке территории в районе
ул. Магнитогорской в Советском районе
г. Астрахани

В соответствии со статьями 8.2, 41, 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Астраханской области от 15.12.2022 №107/2022-ОЗ «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления отдельных муниципальных образований Астраханской области и органами государственной власти Астраханской области», Положением о министерстве имущественных и градостроительных отношений Астраханской области, утвержденным постановлением Правительства Астраханской области от 04.07.2022 № 302-П, постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 02.08.2023 №48 «Об административном регламенте министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области предоставления государственной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории муниципального образования «Городской округ город Астрахань» (за исключением документации по планировке территории, на которой планируется размещение линейных объектов)», распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 08.11.2024 № 2136 «О подготовке документации по планировке территории в районе ул. Магнитогорской в Советском районе г. Астрахани», на основании заключения о результатах общественных обсуждений по документации по планировке территории в районе ул. Магнитогорской в Советском районе г. Астрахани от 30.05.2025, опубликованного в бюллетене «Астраханский вестник» от 05.06.2025 № 22, в связи с обращением управления по архитектуре и градостроительству администрации муниципального

PM 001199*

образования «Городской округ город Астрахань» от 18.04.2025 № 114/348-18-01:

1. Утвердить документацию по планировке территории в районе ул. Магнитогорской в Советском районе г. Астрахани.

2. Сектору по защите государственной тайны, мобилизационной подготовке и информационной безопасности министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в течении трёх рабочих дней со дня принятия разместить настоящее распоряжение на официальном сайте министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://augi.astrobl.ru>.

3. Управлению градостроительной деятельности и развитию агломерации министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области:

- в пятидневный срок со дня принятия настоящего распоряжения направить его главе муниципального образования «Городской округ город Астрахань» для опубликования в средствах массовой информации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов, и размещения на официальном сайте муниципального образования «Городской округ город Астрахань» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

- обеспечить размещение настоящего распоряжения и утверждённой документации в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Астраханской области с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности;

- в пятидневный срок направить настоящее распоряжение и утвержденную документацию (проект межевания территории) в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости;

- обеспечить организацию хранения, комплектование, сохранность, учёт и использование утвержденной документации.

Министр



А.Е. Полуда

Муниципальное бюджетное учреждение
г. Астрахани «Архитектура»

Регистрационный номер в едином реестре членов
СРО АС «ГПАО» - 010

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. МАГНИТОГОРСКОЙ В
СОВЕТСКОМ РАЙОНЕ Г. АСТРАХАНИ**

ПП-01

Проект планировки территории

Том I

Основная (утверждаемая) часть проекта

И.О. ДИРЕКТОРА :

Я. З. КРЫМСКАЯ

**АСТРАХАНЬ
2024**

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	ПП - 01	Проект планировки территории	
	Том I	Основная (утверждаемая) часть проекта	
		Текстовая часть Графическая часть	
	Том II	Материалы по обоснованию	
		Текстовая часть Графическая часть	
	2	ПМ - 02	Проект межевания территории
Том I		Основная (утверждаемая) часть проекта	
		Текстовая часть Графическая часть	
Том II		Материалы по обоснованию	
		Графическая часть	

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Документация по планировке территории в районе ул. Магнитогорской
в Советском районе г. Астрахани

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
ПП-01			
Проект планировки территории			
Основная часть проекта			
Текстовая часть			
1	Том I	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
Графическая часть			
1		Чертёж планировки территории	ПП-01-1
ПП-01			
Проект планировки территории			
Материалы по обоснованию			
Текстовая часть			
1	Том II	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Графическая часть			
1		Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры	ПП-02-1
2		Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети	ПП-02-2
3		Схема границ территорий объектов культурного наследия	ПП-02-3
4		Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПП-02-4
5		Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов в границах проектирования	ПП-02-5
6		Схема размещения инженерных сетей и сооружений	ПП-02-6
7		Вариант планировочного решения застройки	ПП-02-7
8		Поперечные профили улиц .	ПП-02-8
9		Схема вертикальной планировки территории	ПП-02-9

Документация по планировке территории соответствует государственным нормам, правилам и стандартам, а также требованиям задания на разработку документации.

Исполнитель:

Сулова В. Г.

СОДЕРЖАНИЕ
ЧАСТЬ I.
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ (УТВЕРЖДАЕМОЙ) ЧАСТИ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	6
РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	10

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

КРАСНЫЕ ЛИНИИ, ЛИНИИ ОТСТУПА ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Проектом планировки территории предусматривается размещение следующих объектов:

- 1) объект социальной инфраструктуры – школа на 1000 мест;
- 2) объекты транспортного и инженерно-технического обеспечения территории.

Существующие и устанавливаемые на разрабатываемой территории красные линии являются границами территорий общего пользования.

Границы элементов планировочной структуры (ЭПС) совпадают с красными линиями.

Каталог координат устанавливаемых поворотных точек красных линий приведен в таблице 1.1.

Таблица 1.1

Обозначение точки	X, м	Y, м
1	419368,92	2224193,71
2	419367,05	2224191,07
3	419361,28	2224183,43
4	419366,11	2224178,24
5	419387,73	2224165,71
6	419457,63	2224125,51
7	419509,48	2224188,1
8	419576,7	2224277,15
9	419591,19	2224266,46
10	419602,05	2224280,83
11	419612,87	2224297,15
12	419624,31	2224289,92
13	419627,28	2224288,42
14	419522,94	2224086,25
15	419617,66	2224037,53
16	419682,05	2224075,59
17	419749,23	2224226,42
18	419336,55	2224137,86

19	419313.69	2224127.19
33	419339,90	2224135,90

Настоящим проектом вносятся следующие изменения в участки красных линий:

Отменяются:

- поворотная точка **К6** красной линии, ранее утвержденной распоряжением администрации МО «Город Астрахань» от 20.05.2022 №772-р в составе проекта планировки территории для реконструкции линейного объекта в рамках реализации инфраструктурного проекта «Развитие Астраханской агломерации»: «Реконструкция дюкерных переходов сетей водоснабжения, расположенных в границах Кировского, Ленинского и Советского районов города Астрахани. Дюкерный переход сети водопровода через р. Кутум в створе ул. Красная Набережная, 223а-ул. Красная Набережная, 178».

- поворотные точки **34, 35, 36** красных линий, ранее утвержденных распоряжением администрации МО «Город Астрахань» от 12.04.2019 №992-р, с изменениями, внесенными документацией, утвержденной распоряжением администрации МО «Город Астрахань» от 15.01.2021 № 08-р в составе проекта планировки территории в границах улиц Красная Набережная, Магнитогорской, Николая Островского и Джона Рида в Советском районе г. Астрахани.

- поворотная точка **35С** красных линий, ранее утвержденных распоряжением администрации МО «Город Астрахань» от 04.06.2018 №2623-р в составе проекта планировки территории для строительства линейного объекта по ул. Звездной от развязки с ул. Кубанской до пр. Юговосточного в Советском районе г. Астрахани.

- участки красных линий от точки **К6** до точки **36**; от точки **36** до устанавливаемой настоящим проектом точки 15; от устанавливаемой точки 14 до точки **35** ; от точки **35** до точки **34** ; от точки **34** до точки **35с** и от точки **33** до точки **32с**.

Точка **32С** красных линий красных линий, ранее утвержденных распоряжением администрации МО «Город Астрахань» от 04.06.2018 №2623-р в составе проекта планировки территории для строительства линейного объекта по ул. Звездной от развязки с ул. Кубанской до пр. Юговосточного в Советском районе г. Астрахани изменяется на устанавливаемую настоящим проектом точку 19. Координаты характерной точки 19 считать соответственно координатами характерной ранее утвержденной точки красных линий 32С.

Технико-экономические показатели по проекту планировки территории представлены в таблице 1.2.

Таблица 1.2

№	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель	Примечания
1	2	3	4	5
1. ТЕРРИТОРИЯ				
1.1	Площадь территории в границах разработки проекта планировки всего:	га	6,9	100%
	В том числе:			
1.2	Территория, формируемая для строительства общеобразовательной школы на 1000 мест(проект.)	га	3,0	45,5 %
1.3	Территория общего пользования (дорога по ул. Магнитогорской, дублер ул. Магнитогорской, подъездные дороги, парковки и озеленение (проект.)	га	3,9	54,5%
2. ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ				
2.1	Общеобразовательная школа на 1000 мест(проект.)	объект , КОЛ- ВО	1	-
3. ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ				
3.1	Озеленение	га	2,4	-
4. ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ				
4.1.	Протяженность магистральной улицы общегородского значения ул. Магнитогорская (проект.)	км	0,36	-
4.2.	Парковки (проект)	га	0,24	-
4.3.	Протяженность подъездных дорог (проект.)	км	0,43	-
4.4.	Протяженность дублера (проект.)	км	0,36	-

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

Характеристика зон планируемого размещения объектов капитального строительства и характеристика объектов капитального строительства приведена в таблице 1.3

Таблица 1.3

№	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель	Примечания
1	2	3	4	5
ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ДОШКОЛЬНОГО, НАЧАЛЬНОГО И СРЕДНЕГО ОБЩЕГО ОБРАЗОВАНИЯ				
	Наименование	Параметр	Показатель (площадь)	Примечание
1	Земельный участок под размещение объекта дошкольного, начального и среднего общего образования КН (30:12:030616:361).	га	3,0	Для территориальной зоны – Ц-8* 1) предельное количество этажей – не более 4 этажей; 2) процент застройки территории – не более 50% от площади земельного участка; 3) процент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка

* в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ 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 N111, постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 №78 .

Каталог координат границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства приведен в таблице 1.4

Таблица 1.4

Обозначение точки	X, м	Y, м
1	419528.25	2224096.53
2	419599.59	2224059.7
3	419604.61	2224059.98
4	419607.31	2224055.71
5	419629.22	2224044.40
6	419682.05	2224075.59
7	419747.90	2224223.35
8	419626.16	2224286.19
1	419528.25	2224096.53

Инженерная инфраструктура

Настоящий проект планировки разработан для обычных условий строительства в IV климатическом районе.

В связи с отсутствием технических условий принимаемые проектные решения по размещению инженерных сетей носят рекомендательный характер.

Транспортная инфраструктура

Выполнена в соответствии с Комплексной транспортной схемой г. Астрахани.

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

После утверждения документации по планировке территории и до введения объектов капитального строительства в эксплуатацию остаются два этапа: разработка проектной и рабочей документации и строительство объектов капитального строительства. Разработка проектной документации для строительства объектов капитального строительства может вестись одновременно, для всех объектов. Конкретные сроки проектирования будут устанавливаться исходя из проектной мощности объектов, без учета подготовки задания на проектирование, проведения конкурсов и прохождения экспертизы.

Предварительные сроки строительства указаны с учетом «СНиП 1.04.03-85*. Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть II». Ориентировочные сроки строительства объекта капитального строительства могут составить: для школы на 1000 мест – 14 месяцев.

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории. Ниже приведены этапы в порядке их реализации:

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

2. Вынос участков в натуру;

3. Разработка проектной документации по строительству автомобильных дорог (дублер, подъездные дороги), а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами;

4. Ввод объектов автомобильных дорог и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5. Сформированные земельные участки предоставляются под застройку в соответствии с главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации;

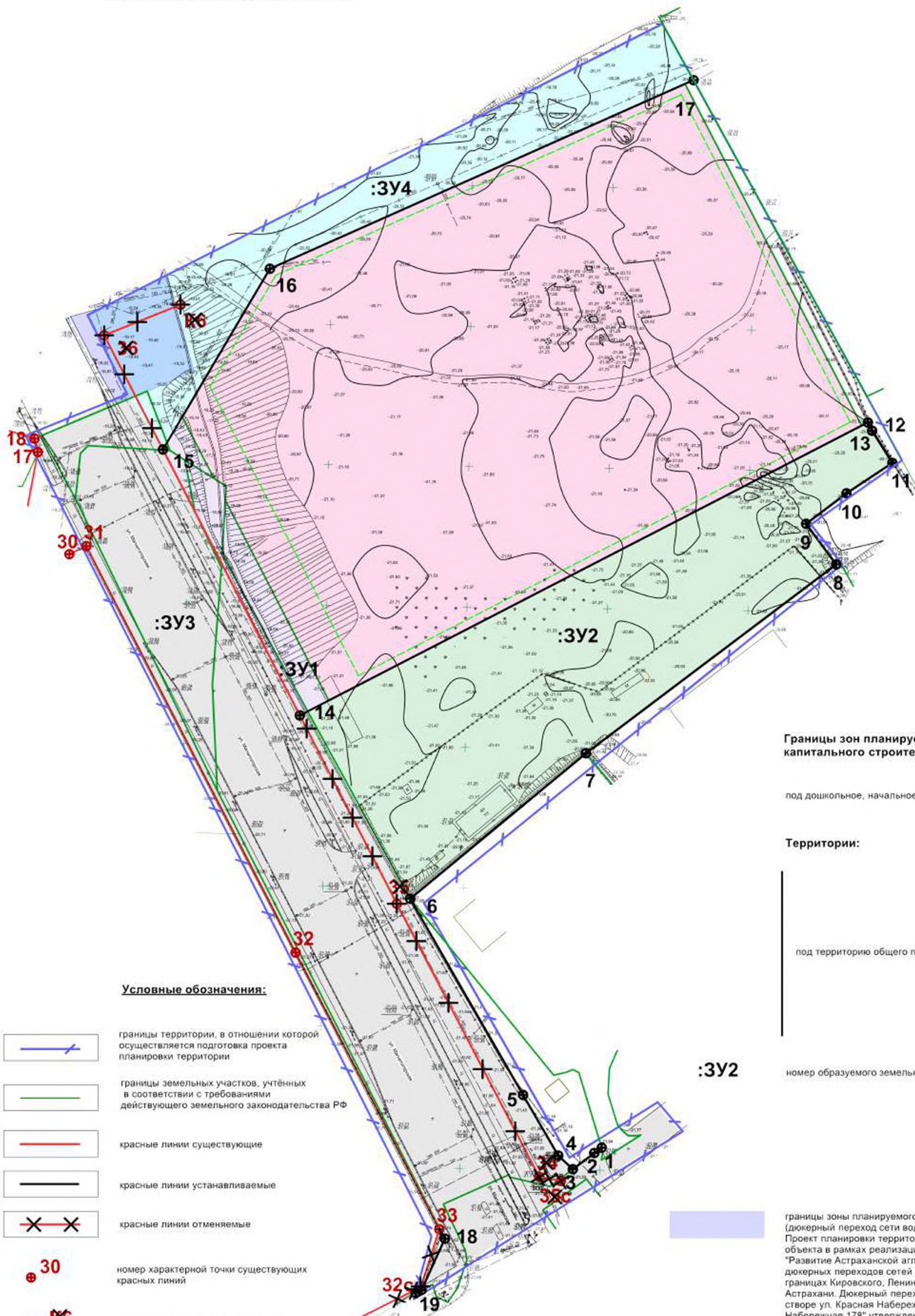
6. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, в отношении общественных объектов. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами;

7. Строительство планируемого объекта капитального строительства в отношении общественных объектов и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объекта капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

8. Ввод объекта капитального строительства в отношении общественных объектов в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9. Проектирование и строительство объектов благоустройства



Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

под дошкольное, начальное и среднее общее образование

Территории:

под территорию общего пользования

:3У2

номер образуемого земельного участка

Условные обозначения:

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- границы земельных участков, учтённых в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства РФ
- красные линии существующие
- красные линии устанавливаемые
- красные линии отменяемые
- 30 номер характерной точки существующих красных линий
- K6 номер отменяемой характерной точки существующих красных линий
- 6 номер характерной точки устанавливаемых красных линий
- линия отступа от красных линий

границы зоны планируемого размещения линейного объекта (Дюкерный переход сети водопровода)
 Проект планировки территории для реконструкции линейного объекта в рамках реализации инфраструктурного проекта "Развитие Астраханской агломерации". "Реконструкция дюкерных переходов сетей водоснабжения, расположенных в границах Кировского, Ленинского и Советского районов города Астрахани. Дюкерный переход сети водопровода через р. Кутум в створе ул. Красная Набережная, 223а-ул. Красная Набережная, 178", утвержденный распоряжением администрации муниципального образования "Город Астрахань" от 20.05.2022 №772-р.

Примечание 1:

K6 - индекс характерных точек красных линий ранее утверждённого проекта планировки территории для реконструкции линейного объекта в рамках реализации инфраструктурного проекта "Развитие Астраханской агломерации". "Реконструкция дюкерных переходов сетей водоснабжения, расположенных в границах Кировского, Ленинского, Советского районов города Астрахани. Дюкерный переход сети водопровода через р. Кутум в створе ул. Красная Набережная, 223а-ул. Красная Набережная, 178", утвержденный распоряжением администрации муниципального образования "Город Астрахань" от 20.05.2022 № 772-р.

33 - номер характерных точек красных линий ранее утверждённого проекта планировки территории в границах улиц Красная Набережная, Магнитогорской, Николая Островского и Джона Рида в Советском районе г. Астрахани, утвержденный распоряжением администрации муниципального образования "Город Астрахань" от 12.04.2019 № 992-р, с изменениями, внесенными документацией, утвержденной распоряжением администрации муниципального образования "Город Астрахань" от 15.01.2021 №068-р.

32с - индекс характерных точек красных линий ранее утверждённого проекта планировки территории для строительства линейного объекта по ул. Звездной от развязки с ул. Кубанской до пр. Юновостного в Советском районе г. Астрахани, утвержденный распоряжением администрации муниципального образования "Город Астрахань" от 04.06.2018 № 2623-р.

Примечание 2: - каталог координат поворотных точек красных линий приведен в текстовой части, основной части настоящей документации в таблице №1.1.

					ПП-01-1
					Документация по планировке территории в районе ул. Магнитогорской в Советском районе г. Астрахани
Изм.	Копия	Лист	Надс.	Подп.	Дата
И.о. Директора	Крымская Я.Э.				
Зам. директора по плану	Шарапов Н.А.				
Зам. глав. инженера	Суслова В.Г.				
Планировка территории Основная часть				Стадия	Лист
				1	1
Чертеж планировки территории М 1:1000				МБУ г. Астрахани "Архитектура"	

Муниципальное бюджетное учреждение

г. Астрахани «Архитектура»

Свидетельство № П -094-3016058330-3015097463-316

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
В РАЙОНЕ УЛ. МАГНИТОГОРСКОЙ В СОВЕТСКОМ
РАЙОНЕ Г. АСТРАХАНИ**

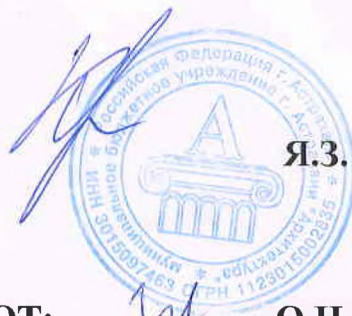
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ПМ-02

Том I

Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории

И.О. ДИРЕКТОРА:



Я.З. КРЫМСКАЯ

НАЧ. ОТДЕЛА

КАДАСТРА И ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ РАБОТ:

О.Н. ЗОРИНА

АСТРАХАНЬ

2024

СОСТАВ ПРОЕКТА

Документация по планировке территории в районе ул. Магнитогорской в Советском районе г. Астрахани (проект межевания территории).

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
I	ПМ-02	Проект межевания территории	
		Основная часть проекта межевания территории	
		"Проект межевания территории. Текстовая часть "	
		"Проект межевания территории. Графическая часть "	
II		Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
		"Материалы по обоснованию проекта межевания территории"	
		"Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть "	

Содержание ПМ-02

№ п/п	Наименование	Страница
Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории		
ПМ-02-1	"Проект межевания территории. Текстовая часть "	
	Пояснительная записка	4
	Приложение А	14
	"Проект межевания территории. Графическая часть "	
	Чертеж красных линий, линий отступа от красных линий границ ПМТ, исходных и образуемых земельных участков, элементов планировочной структуры М 1:1000	1
Том II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
ПМ-02-2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	Приложение А	4
	Приложение Б	5
	Приложение В	7
	Приложение Г	11
	Приложение Д	16
	Приложение Е	38
	Приложение Ж	52
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	
		«Схема границ зон с особыми условиями использования территорий» М 1:1000
	«Схема границ территорий объектов культурного наследия» М1:1000	2

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Введение

1. Наименование работ: Документация по планировке территории в районе ул. Магнитогорской в Советском районе г. Астрахани (далее – Документация).

2. Вид разрабатываемой документации по планировке территории - проект межевания территории в составе документации по планировке территории (далее – ПМТ).

3. Инициатор работ: управление по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Городской округ город Астрахань».

4. Исполнитель работ: муниципальное бюджетное учреждение г. Астрахани «Архитектура»; ОГРН 1123015002835; свидетельство о государственной регистрации № 001358416 серия 30.

5. Основание для выполнения работ:

- муниципальное задание на 2024 год (корректировка № 2), утверждённое приказом Инициатора работ от 17.09.2024 г. № 327

- задание на разработку документации по планировке территории в районе ул. Магнитогорской в Советском районе г. Астрахани, утверждённое распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 08.11.2024 № 2136 (далее – задание на выполнение работ) (см. Приложение А, Б, В Том II «Материалы по обоснованию проекта межевания территории»).

6. Цель работ: определить местоположение границ образуемых земельных участков, которые в том числе будут отнесены к территориям общего пользования, с учётом сведений о границах зон планируемого размещения объекта капитального строительства (ОКС) - школы на 1000 мест и объектов транспортной и коммунальной инфраструктур, необходимых для эксплуатации образовательного учреждения, представленных в проекте планировки территории, разрабатываемого в рамках Документации.

7. Задачи, решаемые ПМТ для достижения цели: установление земельных участков, сведения о границах, которых внесены в единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН); определение местоположения границ и площадей земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования; определение технико-экономических показателей проекта.

8. Границы разработки ПМТ. Подготовка ПМТ с северной, южной и западной сторон осуществляется по внешним границам земельных участков, формируемых для размещения территорий общего пользования. С восточной стороны – совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 30:12:030616:361.

Каталог координат границ ПМТ представлен в настоящем проекте Приложении А.

9. Каталоги координат характерных границ территории ПМТ и образуемых земельных участков представлены в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Точность определения координат характерных точек границ соответствует требованиям к определению точности, установленными Приказом Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места».

1. Исходные данные

- Проект планировки территории, разработанный Исполнителем работ в составе Документации (далее – ППТ);

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости: №№ КУВИ-001/2024-295674292, КУВИ-001/2024-295676057, КУВИ-001/2024-295661844, КУВИ-001/2024-295658091, КУВИ-001/2024-295666254, КУВИ-001/2024-295662929, КУВИ-001/2024-295673006, КУВИ-001/2024-295666939, КУВИ-001/2024-295666482, КУВИ-001/2024-295664205, КУВИ-001/2024-295657150, КУВИ-001/2024-295673523, 30:12:030616:365, КУВИ-001/2024-295676579, КУВИ-001/2024-296370985 от 05.12.2024г.

- Электронные копии планшетов принятой номенклатуры: 160-26, 33, 34, 41, 42, обновленные различными организациями в разные годы. Последнее обновление выполнено Исполнителем работ в 2024 г. (масштаб 1:500, система координат - местная г. Астрахани, система высот – Балтийская, 77г.).

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Астрахань» (далее – ПЗЗ МО «Городской округ город Астрахань»), утвержденные решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69, с изменениями, внесёнными 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.

- Генеральный план развития города Астрахани до 2025г., 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.

- Комплексная транспортная схема города Астрахани, утвержденная постановлением мэра города Астрахани от 06.11.2009 № 5514-м.
- Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденная распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений администрации Астраханской области от 06.03.2024г. № 369;
- Комплексная схема организации дорожного движения муниципального образования «Городской округ город Астрахань», утвержденная постановлением администрации муниципального образования «Городской округ город Астрахань» от 10.11.2023 № 245.
- Проект планировки территории для реконструкции линейного объекта в рамках реализации инфраструктурного проекта «Развитие Астраханской агломерации»: «Реконструкция дюкерных переходов сетей водоснабжения, расположенных в границах Кировского, Ленинского, Советского районов города Астрахани. Дюкерный переход сети водопровода через р. Кутум в створе ул. Красная Набережная, 223а - ул. Красная Набережная, 178», утвержденный распоряжением администрации МО «Город Астрахань» от 20.05.2022 №772-р.
- Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Н. Островского, 145, 147, 149 в Советском районе г. Астрахани, утвержденный распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 24.06.2024 № 1036.
- Проект планировки территории в границах улиц Красная Набережная, Магнитогорской, Николая Островского и Джона Рида в Советском районе г. Астрахани, утвержденный распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 12.04.2019 № 992-р, с изменениями, внесенными документацией, утвержденной распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 15.01.2021 года № 08-р.
- Распоряжение управления по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Городской округ город Астрахань» от 26.12.2024 № 04-01-2870 о внесении изменений и дополнений в распоряжение управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 03.05.2024 № 04-01-918 (см. Приложение Г Том II «Материалы по обоснованию проекта межевания территории»).

2. Нормативно-правовая документация

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть I) от 30.11.1994 № 51-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» (далее – ГрК РФ);

- Федеральный закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации» (далее – ЗК РФ);
 - Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
 - Приказ Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места»;
- и иные действующие нормативные правовые акты и регламенты.

3. Красные линии и линии отступа от красных линий

3.1 Сведения, содержащиеся в материалах настоящего ПМТ, о существующих (ранее установленных в соответствии с законодательством РФ), отменяемых и устанавливаемых красных линиях, расположенных в пределах разрабатываемой территории, полностью соответствуют сведениям о таких красных линиях, приведённым в ППТ.

3.2 Существующие и устанавливаемые красные линии не пересекают границ образуемых земельных участков.

3.3 Существующие и устанавливаемые красные линии в пределах территории, разрабатываемой настоящим ПМТ, пересекают границы трёх земельных участков, прошедших ГКУ: 30:12:030616:92, 30:12:030835:191, 30:12:030835:196. Основные характеристики указанных земельных участков представлены ниже по тексту пояснительной записки в **таблице № 1**. Исходными данными для заполнения таблицы послужили сведения, приведённые в выписках из ЕГРН об объекте недвижимости (см. Том II «Материалы по обоснованию проекта межевания территории», текстовая часть).

3.4 Линий отступа от красных линий устанавливаются только в границах земельного участка с кадастровым номером 30:12:030616:361 для определения места допустимого размещения ОКС – школы на 1000 мест. Каталог координат линий отступа от красных линий представлен ниже в Приложении А.

4. Образование земельных участков

4.1 Настоящим ПМТ с учетом задания на выполнение работ образуются четыре земельных участка с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, ЗУ4 для размещения территорий общего пользования, включая дублёр ул. Магнитогорской и подъездные пути к школе.

4.2 Правовой режим образуемых земельных участков:

- 1) *Категория земель* – земли населенных пунктов.

2) *Вид разрешенного использования (ВРИ):* - «земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0». К данному ВРИ должны быть в итоге приведены все образуемые земельные участки. Для образуемого участка с условным номером :ЗУЗ первоначальным бюджет «наследуемый» от исходных земельных участков ВРИ «для строительства улицы Магнитогорской от моста через р. Кутум до ул. Н. Островского» (пункт 3 статьи 11.2 ЗК РФ).

3) *Территориальные зоны.* Согласно утвержденным ПЗЗ территория в границах ПМТ в целом расположена в четырех территориальных зонах:

- Ж-2 (Зона малоэтажной смешанной жилой застройки), реестровый номер (РН) 30:12-7.295;

- Ц-8 (Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений), РН 30:12-7.155;

- ТР-3 (Зона магистральных улиц и дорог), РН 30:12-7.303;

- ПК-4 (Зона производственно-коммунальных объектов V класса), РН 30:12-7.127

Границы образуемых земельных участков пересекают границы перечисленных выше территориальных зон, что допускается нормами действующего законодательства: в соответствии с положениями пункта 2 и пункта 3 части 4 статьи 36 ГрК РФ действие градостроительного регламента не распространяется на участки, в границах территорий общего пользования и на участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

4) Расположенные в границах ПМТ *зоны с особыми условиями использования территорий* (далее – ЗОУИТ) устанавливают ограничения использования существующих и образуемых земельных участков. Перечень ЗОУИТ приведен ниже в разделе пояснительной записки «Расчёт технико-экономических показателей проекта межевания территории».

4.3 Образование земельных участков происходит последовательно в два этапа.

Перечень образуемых земельных участков, сведения о них и об исходных земельных участках приведены в **таблице 1**. Каталоги координат характерных точек границ образуемых земельных участков представлены ниже в Приложении А.

I этап. Образование земельного участка с условным номером :ЗУЗ в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:030616:92, 30:12:030835:191, 30:12:030835:196 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности между собой.

Образование земельного участка :ЗУЗ позволит ликвидировать существующую изломанность границ исходных участков и создать единый земельный участок, расположенный в пределах устанавливаемых ППТ красных линий, местоположение которого будет соответствовать фактическим границам эксплуатации магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения первого класса ул. Магнитогорской.

Особенности образования земельного участка :ЗУЗ.

Согласно сведениям из ЕГРН об исходных земельных участках 30:12:030616:92, 30:12:030835:191, 30:12:030835:196 (Приложение Д, Е, Ж Том II «Материалы по обоснованию проекта межевания территории»):

- все три участка имеют границы, установленные в соответствии с действующим законодательством и единый вид разрешённого использования «для строительства улицы Магнитогорской от моста через р. Кутум до ул. Н. Островского».

- данные о зарегистрированных правах содержат в себе по каждому участку информацию отличную от двух других (см. выписки из ЕГРН, включенные в виде приложений в состав текстовой части материалов по обоснованию проекта межевания территории).

Принимая во внимание, что указанные выше участки были образованы с целью строительства ул. Магнитогорской, то есть объекта, относящегося к категории участков (территорий) общего пользования, предлагаемые проектные решения исходят из условия, что правом управления и распоряжения участками наделен уполномоченный орган местного самоуправления – управление муниципального имущества муниципального образования «Городской округ город Астрахань» и в отношении участков не установлены ограничения прав или обременение объекта недвижимости.

Таким образом, до начала реализации пункта два I-го этапа образования земельных участков уполномоченному органу местного самоуправления необходимо привести исходные земельные участки 30:12:030616:92, 30:12:030835:191, 30:12:030835:196 в соответствие с требованиями положений статьи 39.27 ЗК РФ.

II этап.

1) Образование земельных участков с условными номерами :ЗУ2 и :ЗУ4 из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии со статьей 11.3 ЗК РФ.

Границы образуемого земельного участка :ЗУ2 пересекает территория, предназначенная, согласно распоряжению управления по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Городской округ город Астрахань» от 26.12.2024 N 04-01-2870 «О внесении изменений и дополнений в распоряжение управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 03.05.2024 № 04-01-918». (см. Том I «Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории», графическая часть, лист 2; Приложение Г Том II «Материалы по обоснованию проекта межевания территории»).

На дальнейших этапах эксплуатации указанных инженерных сетей и сооружений в границах земельного участка :ЗУ2 (после того, как сведения о нём будут внесены в ЕГРН) при необходимости может быть установлен сервитут.

2) Образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст. 11.3 ЗК РФ).

Реализация второго этапа возможна только после образования земельного участка с условным номером :ЗУ3.

5. Расчёт технико-экономических показателей проекта межевания территории

5.1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах двух смежных кадастровых кварталов: 30:12:030835; 30:12:030616.

5.2. В результате изучения и анализа данных, полученных из ФГИС ЕГРН, установлено, что в пределах разрабатываемой территории расположены:

1) участки, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства;

2) зоны с особыми условиями использования территории:

- 30:12-6.374 Санитарно-защитная зона для производственной базы МУП г. Астрахани "Астрводоканал", г. Астрахань, р-н Советский, ул. Джона Рида/Красная Набережная, 41/174;

- 30:00-6.406 Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово);

- 30:00-6.408 Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово);

- 30:00-6.409 Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово);

- 30:00-6.410 Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово);

- 30:00-6.411 Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово);

- 30:00-6.412 Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово);

- 30:12-6.1366 Охранная зона КЛ-10 кВ ф. 121 ПС «Городская» до РП-10 кВ по ул. Н.Островского 2,4км;

- 30:12-6.1367 Охранная зона КЛ-10 кВ ф. 123 ПС «Городская» до РП-10 кВ по ул. Н.Островского 2,4км;

- 30:12-6.1371 Охранная зона КЛ-10 кВ ф. 114 ПС «Городская» до РП-10 кВ по ул. Н.Островского 2,4км;

- 30:12-6.1382 Охранная зона КЛ-10 кВ ф. 116 ПС «Городская» до РП-10 кВ по ул. Н.Островского 2,4км;

- 30:12-6.1688 Охранная зона КЛ-10 кВ от РП 51 ф. 121 ПС Городская до 2КТП 1549 Л2 - 1,276км;

- 30:12-6.1719 Охранная зона КЛ-10 кВ от РП 51 ф. 114 ПС Городская до 2КТП 1549 Л1 - 1,276км;

- 30:12-6.2684 Охранная зона ЛЭП-6 кВ ТП 64 - ТП 676 ф.11 ПС Восточная;

- 30:12-6.3619 Санитарно-защитная зона объекта ООО «ЛУКОЙЛ-Югнефтепродукт» АЗС № 30674;

• 30:12-6.5441 Охранная зона 4КЛ-0,4кВ от РП 51 ул.Магнитогорская/Н.Островского (4АВБбШв 4х240 мм², L=180м).

3) сведения о зарегистрированных публичных сервитутах отсутствуют.

6. Графические материалы

В результате изучения и анализа исходных данных, выполнения необходимых вычислений, разработаны следующие чертежи:

Том I

- Чертеж красных линий, линий отступа от красных линий, границ ПМТ, исходных и образуемых земельных участков, элементов планировочной структуры М 1:1000.

Том II

- «Схема границ зон с особыми условиями использования территорий» М 1:1000

- «Схема границ территорий объектов культурного наследия» М 1:1000

Составила

Трушкина А.В.

Таблица 1

№ п/п	Условный номер образуемого ЗУ	Площадь образуемого ЗУ, м ²	Способ образования ЗУ	ВРИ образуемого ЗУ	Исходные ЗУ (кад. номер; площадь, м ² ; ВРИ)
1	:ЗУ2	11563	из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории кадастрового квартала 30:12:030616	земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0	-
2	:ЗУ4	5373	из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории кадастровых кварталов 30:12:030616, 30:12:030835	земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0	-
3	:ЗУ3	14092	перераспределение земельных участков, прошедших ГКУ и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности между собой (земли кадастровых кварталов 30:12:030616, 30:12:030835)	для строительства улицы Магнитогорской от моста через р. Кутум до ул. Н. Островского* земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0**	30:12:030616:92; 9936 +/- 35; для строительства улицы Магнитогорской от моста через р. Кутум до ул. Н. Островского
					30:12:030835:191; 3172 +/- 20; для строительства улицы Магнитогорской от моста через р. Кутум до ул. Н. Островского

					30:12:030835:196; 646 +/- 9; для строительства улицы Магнитогорской от моста через р. Кутум до ул. Н. Островского
4	:ЗУ1	1274	из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории кадастрового квартала 30:12:030616, 30:12:030835	земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0	-

* ВРИ, устанавливаемый для образуемого земельного участка в соответствии с положениями пункта 3 статьи 11.2 ЗК РФ.

** ВРИ, должен быть установлен в соответствии с ПЗЗ МО «Городской округ город Астрахань».

Каталоги координат
характерных точек
границ
ПМТ

Имя точки	X	Y
1	419769,33	2224215,39
2	419749,23	2224226,42
3	419747,90	2224223,35
4	419626,16	2224286,19
5	419627,28	2224288,42
6	419624,31	2224289,92
7	419612,87	2224297,15
8	419602,05	2224280,83
9	419591,19	2224266,46
10	419576,70	2224277,15
11	419509,48	2224188,10
12	419457,63	2224125,51
13	419387,73	2224165,71
14	419375,00	2224173,03
15	419366,11	2224178,24
16	419361,28	2224183,43
17	419367,05	2224191,07
18	419368,92	2224193,71
19	419367,71	2224194,08
20	419364,56	2224193,63
21	419373,43	2224207,60
22	419373,20	2224206,20
23	419373,19	2224203,20
24	419374,82	2224201,22
25	419375,05	2224202,87
26	419383,32	2224213,89
27	419374,78	2224221,24
28	419318,24	2224129,57
29	419336,55	2224137,86
30	419480,72	2224064,69
31	419496,13	2224056,87
32	419600,11	2224006,38
33	419622,60	2223994,30
34	419637,41	2224024,83
35	419665,52	2224010,73
Площадь участка 61915 м²		

Каталог координат характерных точек
линий отступа от красных линий

Имя точки	X	Y
н1	419744,32	2224221,83
н2	419627,41	2224282,17
н3	419537,06	2224107,13
н4	419639,99	2224054,23
н5	419679,24	2224077,41

Площадь участка **26423 м²**

:ЗУ1

Имя точки	X	Y
н1	419629,22	2224044,40
н2	419607,31	2224055,71
н3	419604,61	2224059,98
н4	419599,59	2224059,70
н5	419528,25	2224096,53
н6	419524,38	2224089,08
14	419522,94	2224086,25
15	419617,66	2224037,53
Площадь участка 1276 м²		

:ЗУ2

Имя точки	X	Y
13	419627,28	2224288,42
12	419624,31	2224289,92
11	419612,87	2224297,15
10	419602,05	2224280,83
9	419591,19	2224266,46
8	419576,70	2224277,15
7	419509,48	2224188,10
6	419457,63	2224125,51
14	419522,94	2224086,25
н6	419524,38	2224089,08
н5	419528,25	2224096,53
н8	419626,16	2224286,19
Площадь участка 11563 м²		

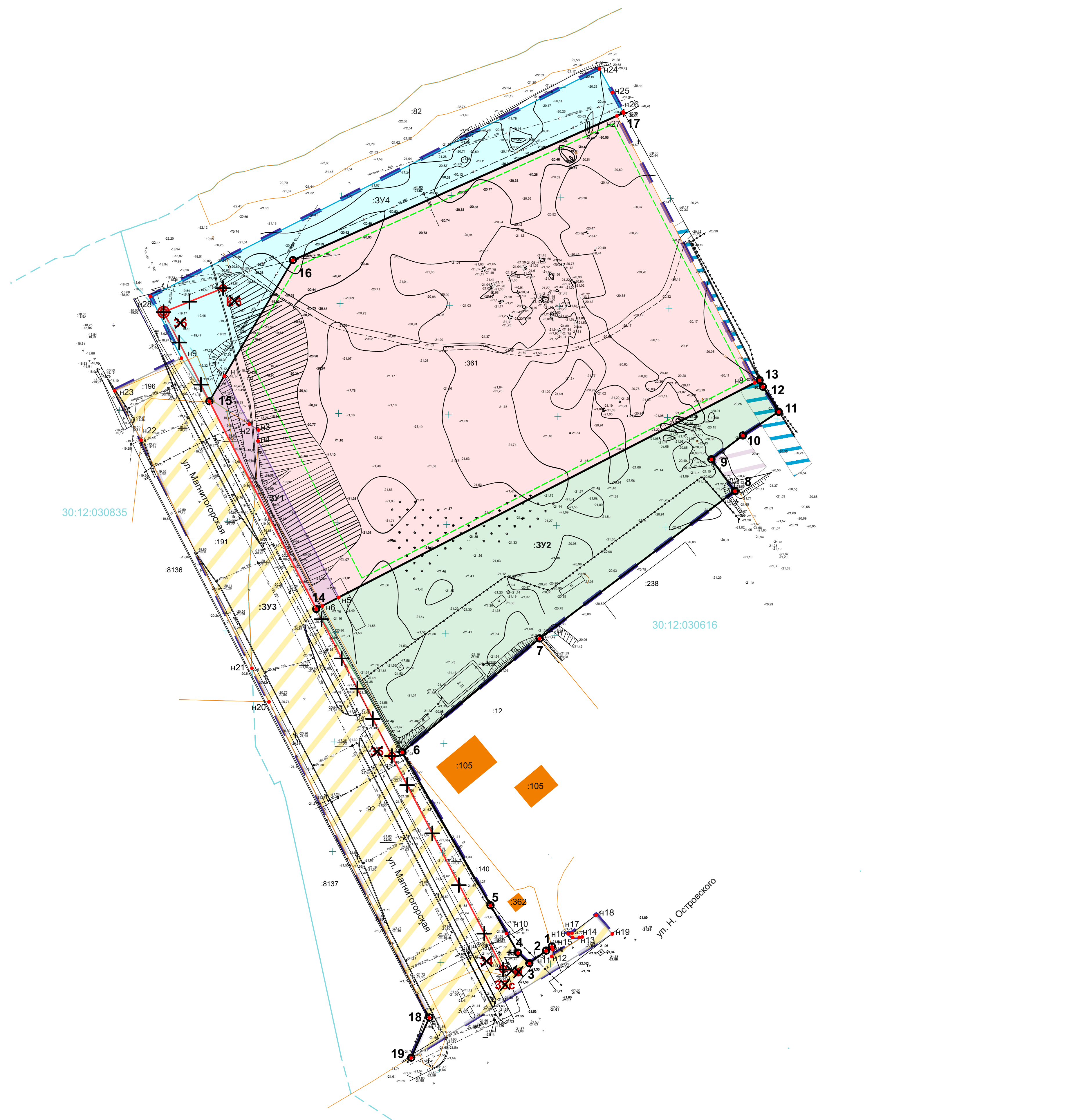
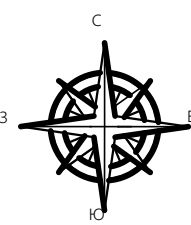
:ЗУ3

Имя точки	X	Y
н9	419637,41	2224024,83
15	419617,66	2224037,53
14	419522,94	2224086,25
6	419457,63	2224125,51
5	419387,73	2224165,71
н10	419375,00	2224173,03
4	419366,11	2224178,24
3	419361,28	2224183,43
2	419367,05	2224191,07
1	419368,92	2224193,71
н11	419367,71	2224194,08
н12	419364,56	2224193,63
н13	419373,43	2224207,60
н14	419373,20	2224206,20
н15	419373,19	2224203,20
н16	419374,82	2224201,22
н17	419375,05	2224202,87

н18	419383,32	2224213,89
н19	419374,78	2224221,24
19	419318,24	2224129,57
18	419336,55	2224137,86
н20	419480,72	2224064,69
н21	419496,13	2224056,87
н22	419600,11	2224006,38
н23	419622,60	2223994,30
Площадь участка 14090 м²		

:3У4

Имя точки	X	Y
н24	419769,33	2224215,39
н25	419758,52	2224221,32
н26	419749,75	2224226,13
17	419749,23	2224226,42
н27	419747,90	2224223,35
16	419682,05	2224075,59
н1	419629,22	2224044,40
15	419617,66	2224037,53
н9	419637,41	2224024,83
н28	419665,52	2224010,73
Площадь участка 5373 м²		



Условные обозначения :

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
- существующие красные линии (ранее установленные в соответствии с законодательством РФ)
- устанавливаемые красные линии
- отменяемые красные линии
- X 36, X 6, X 6 с номер отменяемой характерной точки существующих красных линий (ранее установленные в соответствии с законодательством РФ)
- 6 номер характерной точки устанавливаемых красных линий
- n1, 4 характерные точки образуемых земельных участков
- линия отступа от красных линий в границах земельного участка с КН 30:12:030616:361
- граница кадастрового квартала
- 30:12:030616 номер кадастрового квартала
- границы земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет
- ОКС, прошедший государственный кадастровый учет
- :92 кадастровый номер земельного участка и ОКС, прошедших государственный кадастровый учет
- :3У1
- :3У2
- :3У3
- :3У4 образуемые земельные участки и их условные номера (территория общего пользования)
- территория объекта социальной инфраструктуры - школа на 1000 мест.
- схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденная распоряжением управления муниципального имущества администрации муниципального образования "Городской округ город Астрахань" от 06.03.2024 г. №369.
- Распоряжение управления по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Городской округ город Астрахань» от 26.12.2024 № 04-01-2870 «О внесении изменений и дополнений в распоряжение управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 03.05.2024 № 04-01-918»

						ПМ-02			
						Документация по планировке территории в районе ул. Магнитогорской в Советском районе г. Астрахани			
Изм	Колуч	Лист	№Док	Подп	Дата	Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть	Стадия	Лист	Листов
								2	2
И.о. директора	Крымская Я.З.					Чертёж красных линий, линий отступа от красных линий, границ ПМТ, исходных и образуемых земельных участков, элементов планировочной структуры М 1:1000	МБУ г.Астрахани "Архитектура"		
Нач.отдела	Зорина О.Н.								
Вед.инженер	Труфанова А.В.								