



**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

24.09.2025

№ 1943

Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории в границах ул. Мусы Джалиля, ул. Трофимова, ул. Кирова, ул. Ахшарумова в Советском районе г. Астрахани (проект планировки территории)

В соответствии со статьями 8.2, 41, 42, 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)», с целью внесения изменений в распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 03.08.2018 № 3494-р «Об утверждении документации по планировке территории в границах улиц Мусы Джалиля, Трофимова, Кирова, Ахшарумова в Советском районе г.Астрахани», с внесёнными изменениями, утверждёнными распоряжениями администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 11.12.2020 № 2262-р, от 17.12.2021 № 2202-р, от 23.05.2022 № 786-р и распоряжениями министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области

от 17.02.2025 № 244, от 26.08.2025 № 1689, на основании заключения о результатах общественных обсуждений от 29.08.2025, опубликованного в бюллетене «Астраханский вестник» от 04.09.2025 № 39, в связи с обращением Мухатова Вячеслава Табаракевича от 11.07.2025 №114/659-18-01, действующего по доверенности № 370 от 26.06.2025 за общество с ограниченной ответственностью «Новый город-8», в лице директора Мищенко Игоря Олеговича:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории в границах ул. Мусы Джалиля, ул. Трофимова, ул. Кирова, ул. Ахшарумова в Советском районе города Астрахани (проект планировки территории).

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

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

Министр



А.Е. Полуда

Индивидуальный предприниматель Дудина Юлия Вячеславовна;
414041, Астраханская область, г. Астрахань, ул. Куликова 65В, 3-й этаж, офис 301;
Рег. номер в реестре: 815; Дата регистрации в реестре: 28.11.2017 г.
№0000000000000000000000001789 от 16.08.2018 г.
Свидетельство СРО ПОП «Мособлпроект»
ИНН 301604194486;

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛ.МУСЫ
ДЖАЛИЛЯ, УЛ.ТРОФИМОВА, УЛ.КИРОВА,
УЛ.АХШАРУМОВА В СОВЕТСКОМ РАЙОНЕ
Г.АСТРАХАНИ.**

**Планировка территории
Утверждаемая часть**

ПП-01

ГАП:

Федорин Н.А.

**АСТРАХАНЬ
2025**

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

СОСТАВ

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории в границах ул. Мусы Джалиля, ул. Трофимова, ул. Кирова, ул. Ахшарумова в Советском районе г. Астрахани.

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	ПП - 01	Проект планировки территории	
	Том I	Основная (утверждаемая) часть проекта	
		Текстовая часть	
		Графическая часть	
2	ПП - 02	Проект планировки территории	
	Том II	Материалы по обоснованию	
		Текстовая часть	
		Графическая часть	
4	ПП-04	Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации	
	Том IV		

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПП - 01	Лист 1
------	------	------	-------	---------	------	---------	-----------

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

Главный архитектор проекта:



Федорин Н.А.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			ПП - 01				
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории в границах ул. Мусы Джалиля, ул. Трофимова, ул. Кирова, ул. Ахшарумова в Советском районе г. Астрахани включает в себя планировку развития застроенной территории в границах данных улиц на основании следующих документов:

- Договор о развитии застроенной территории в границах муниципального образования «Город Астрахань» от 08.02.2017 №01/17.

1.2. Подготовка проекта планировки территории осуществлялась применительно к частично застроенной территории в целях:

- Изменения технико – экономических показателей;
- Изменения объёмно – планировочных решений в границах квартала;
- Определение назначения территории и обоснования максимально возможных технико – экономических показателей строительства, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения и развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, муниципального образования;

- Обеспечение устойчивого развития территории, учет интересов юридических и физических лиц при определении направлений и параметров пространственного развития, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов.

1.3. Изменения вносятся в документацию по планировке территории в границах ул. Мусы Джалиля, ул. Трофимова, ул. Кирова, ул. Ахшарумова в Советском районе г. Астрахани, утверждённую распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 03.08.2018 №3494 – р с внесёнными изменениями утверждёнными распоряжениями администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 11.12.2020 № 2262 – р, от 17.12.2021 №2202 – р, от 23.05.2022 №786 – р, от 07.02.2025 № 244 – р.

1.4. Красные линии и линии регулирования застройки ранее были установлены в документации по планировке территории в границах ул. Мусы Джалиля, ул. Трофимова, ул. Кирова, ул. Ахшарумова в Советском районе г. Астрахани, утверждённой администрацией муниципального образования «Город Астрахань», распоряжение 03.08.2018 № 3494 – р и не подлежат изменению.

1.5. В соответствии с предложениями, обозначенными в Комплексной транспортной схеме г. Астрахани, утверждённой постановлением мэра города Астрахани от 06.11.2009 г. № 5514-м иерархия планируемых объектов улично-дорожной сети построена следующим образом.

1. Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения 2 класса (ул. Кирова). Четырёхполосная дорога. Ширина проезда 15 м. Ширина улицы в красных линиях 29 м.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

2. Магистральная улица районного значения транспортно-пешеходная (ул. Мусы Джалиля, ул. Ахшарумова, ул. Плещеева):

-ул. Мусы Джалиля четырех полосная. Ширина проезда 15 м. Ширина улицы в красных линиях 30 м;

-ул. Ахшарумова четырехполосная. Ширина проезда 15 м. Ширина улицы в красных линиях 29 м;

-ул. Плещеева прекращает свой статус улицы и участвует в образовании земельных участков под строительство, согласно документации по планировке территории в границах ул. Мусы Джалиля, ул. Трофимова, ул. Кирова, ул. Ахшарумова в Советском районе г. Астрахани, утвержденной распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 03 августа 2018 года №3494-р. Информация о том, что в отношении улицы Плещеева предполагается упразднение ее части на участке между ул. Мусы Джалиля и ул. Кирова присутствует в протоколе публичных слушаний по документации по планировке территории в границах ул. Мусы Джалиля, ул. Трофимова, ул. Кирова, ул. Ахшарумова в Советском районе г. Астрахани от 12.07.2018.

3. Улица местного значения (ул. Трофимова). Двухполосная дорога. Ширина проезда 7 м. Ширина улицы в красных линиях 12 м.

Проектом предусмотрено 845 м/м, в том числе:

паркинг (ЗПР№3) – 286 м/м;

паркинг (литер 2.8) – 299 м/м;

для постоянного хранения на открытых автостоянках – 136 м/м;

для временного хранения для посетителей жилых зон – 23 м/м;

автостоянки гостевые для коммерции – 97 м/м;

для детского сада – 4 м/м.

Поперечные профили улиц изменению не подлежат, вследствие чего в состав проекта не вошёл лист с чертежом поперечных профилей улиц и дорог.

1.6. Инженерная инфраструктура

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

Проект разработан в целях определения технико-экономических показателей проектируемого многоквартирного жилого дома. На дальнейших стадиях проектирования необходимо откорректировать прохождение инженерных коммуникаций на данных территориях.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

ПП - 01

Лист

6

1. Отопление здания – от индивидуальных поквартирных газовых котлов в квартирах.

2. Сети связи осуществляется волоконно-оптическим кабелем, предоставленным ЗАО «АЦТ».

3. Электроснабжение выполнено с разных секций шин проектируемой в границах проекта ТП-10/0,4 кВ отдельными питающими кабельными линиями.

4. Водоснабжение осуществляется от системы городского водопровода;

5. Канализация осуществляется в проектируемую внутриплощадочную сеть бытовой канализации.

6. Подключение ливневой канализации осуществляется в смотровой колодец ранее запроектированной ливневой канализации по объекту «Группа жилых домов в границах улиц Бэра, Трофимова, Мусы Джалиля, Ахшарумова в Советском районе г.Астрахани.

7. Поливочный водопровод из цоколя здания.

8. Для улучшения экологической обстановки проектом предусматривается озеленение на участке путем устройства газона, что обеспечивает от загрязнения, засорения, заиливания и истощения в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

9. Все наружное освещение запроектировано от ВРУ МКЖ.

10. Существующие столбы ВЛ, попадающие в зону строительства подлежат переносу.

2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. ПОЛОЖЕНИЕ О ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Вид территориальной жилой застройки	Коэффициент застройки		Коэффициент плотности застройки	
	нормативный	проектный	нормативный	проектный
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами (ЗПР №1, ЗПР №2, территории общего пользования)	0,4	0,3	1,2	1,6

Согласно примечанию таблицы Б.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом раздела 15.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

**Технико-экономические показатели по участку проектирования в границах
красных линий.**

№	Показатели	Согласно утвержденному ППТ	Планируемые показатели
1	Общее кол-во квартир	1218	-
	1 комнатных	583 шт.	-
	2 комнатных	498 шт.	-
	3 комнатных	134 шт.	-
	4 комнатных	2 шт.	-
	5 комнатных	1 шт.	-
2	Общая площадь квартир	68325,9 кв.м	68782,9 кв.м
3	Общая площадь коммерческий объектов и помещений	3936,5 кв.м.	3821,5 кв.м
4	Кол-во м/м постоянного хранения в автостоянках открытого типа	585	585
5	Кол-во м/м постоянного хранения на внутридворовых автостоянках	150	136
6	Кол-во м/м гостевых для посетителей коммерции	78	97
7	Численность населения	2110	2176
8	Плотность населения	401 чел/га	413 чел/га

Примечание: технико-экономические показатели проектируемых жилых домов и общественных зданий могут отличаться на 5% как в большую, так и в меньшую сторону с учетом выбранных конструктивных решений, отделки помещений, и прохождения инженерных коммуникаций.

Технико-экономические показатели

№	Вид объекта	Кол-во секций	Этажность	Площадь, кв.м		Кол-во м/м постоянного хранения	Кол-во м/м для посетителей коммерции
				квартир	коммерческих помещений		
ЗПР №1	Многоквартирный жилой дом	2	20	13554	Детский сад на 80 мест (1600)	115	4
ЗПР №2	Многоквартирный жилой дом	1	17	6288	230	54	4

Примечание: общая площадь квартир дана с учётом понижающего коэффициента для летних помещений.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	------	------	-------	---------	------

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инов. № подл.

ПП - 01

Лист

9

3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

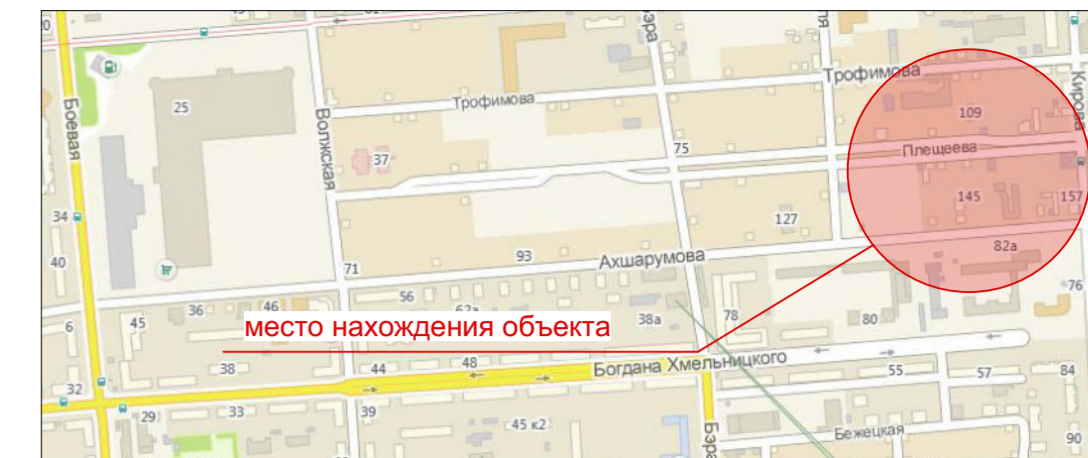
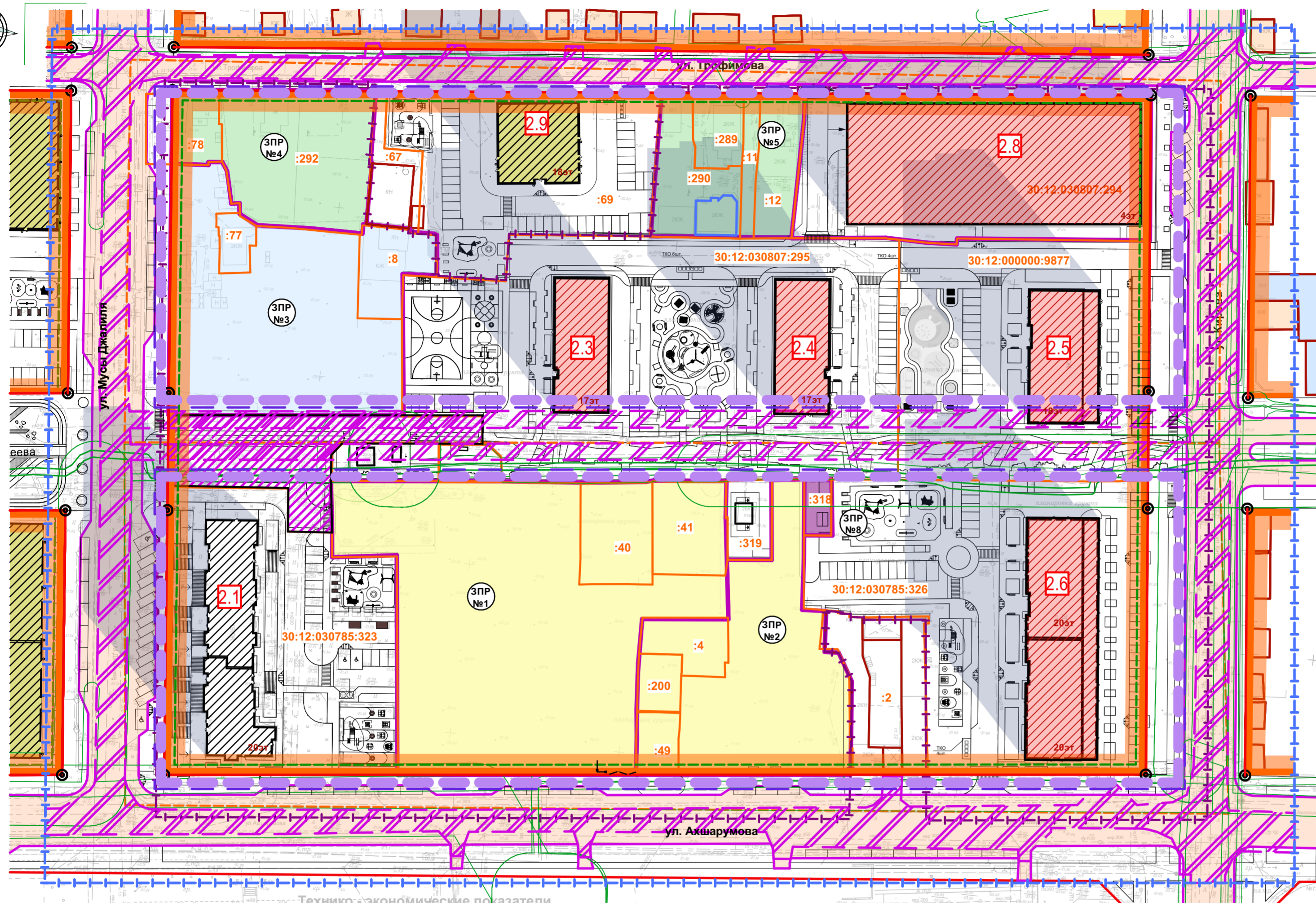
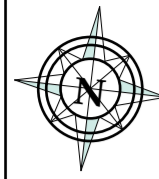
Проект планировки предусматривает поэтапное строительство многоквартирных жилых домов и поэтапное благоустройство территории, и развитие инфраструктуры.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений с указанием очередности строительства

Очередность строительства	№ на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Примечание
				Секций	Вместимость, м/м	
1	Литер 2.2	Многоквартирный жилой дом	20	2	--	Проект.
	2	Котельная	1	1	--	Проект.
2	Литер 2.10	Многоквартирный жилой дом	17	1	--	Проект.
3	№10	Офисное здание	2	1	--	Проект.
4	№9	Офисное здание	2	1	--	Проект.
5	Литер 2.7	Автостоянка открытого типа	4	1	286	Проект.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПП - 01	Лист 10
------	------	------	-------	---------	------	---------	------------



Условные обозначения:

- Границы проектирования
 - Граница участка, согласно договора о развитии застроенных территорий
 - Красные линии (утвержденные ранее)
 - Границы объектов капитального строительства (проект.)
 - Поворотные точки красных линий
 - Существующие объекты
 - Проектируемые объекты ранее
 - Строящиеся объекты
- Кадастровый план территории**
- Границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
 - Границы и номера кадастровых кварталов
 - Границы ЗОУИТ
 - Границы существующих ОКС, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
 - Линии регулирования застройки

Границы существующих элементов планировочной структуры

- Квартала, частей квартала
- Дороги/Улично- дорожной сети

Территории существующих элементов планировочной структуры

- Квартала, частей квартала

Границы планируемых элементов планировочной структуры

- Квартала, частей квартала
- Улично - дорожной сети
- Территории общего пользования

Территории планируемых элементов планировочной структуры

- Квартала, частей квартала
- Улично - дорожной сети
- Территории общего пользования

Границы зон планируемого размещения ОКС

- Многоэтажного многоквартирного жилого дома (код 01.02.001.005)
- Здание (сооружение) автостоянки, гаража (код 04.01.002.001)
- Объекты делового и финансового управления, офисное здание (код 01.01.003.003)

Границы зон планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры

- Вспомогательные объекты энергетики, прочие объекты (котельная) (код 05.05.001.099)

Технико-экономические показатели зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

ЗПР №1 (Многоэтажный многоквартирный жилой дом)

Количество секций	2
Общая площадь квартир на дом	13554
Вместимость ДОО	80
Общая площадь ДОО	1600
Площадь ЗПР	7581

ЗПР №2 (Многоэтажный многоквартирный жилой дом)

Количество секций	1
Общая площадь квартир на дом	6288
Общая нежилая площадь на дом	230
Площадь ЗПР	3429

ЗПР №3 Здание (сооружение) автостоянки, гаража

Количество секций	1
Вместимость	286
Общая площадь здания	8760
Площадь ЗПР	4283

ЗПР №4 Офисное здание

Количество секций	1
Общая площадь здания	800
Площадь ЗПР	2013

ЗПР №5 Офисное здание

Количество секций	1
Общая площадь здания	340
Площадь ЗПР	1801

ЗПР №8 Вспомогательные объекты энергетики(котельная)

Площадь ЗПР	132
-------------	-----

Примечание:
Общая площадь квартир дана с учётом понижающего коэффициента для летних помещений.

						ПП 01 - 1 - 01			
						Внесение изменений в документацию по планировке территории в границах ул.Мусы Джалиля, ул.Трофимова, ул.Кирова, ул.Ахшарумова в Советском районе г.Астрахани			
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	Планировка территории ТОМ 1. Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Листов
ГИАП		Макарцев					ППТ	1	1
Арх.		Китчак							
Н.Контр.		Хасанов					Чертеж планировки территории М 1:1000		