



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

25.12.2025г.

№ 2974

[Об утверждении проекта межевания тер-
ритории в районе земельного участка по
ул. Деминского, 8а, в Советском районе
г. Астрахани

В соответствии со статьями 8.2, 41, 43 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 02.12.2025 № 2574 «О подготовке проекта межевания территории в районе земельного участка по ул. Демонского, 8а, в Советском районе г. Астрахани», в связи с обращением Хаджаева Эльмата Зинуровича от 05.12.2025 № 114/1196-18-01:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории в районе земельного участка по ул. Деминского, 8а, 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 трех 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 утверждения проекта межевания территории в районе земельного участка по ул. Деминского, 8а, в Советском районе г. Астрахани, 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 утвержденного проекта межевания территории 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 распоряжение и утвержденный проект межевания территории, в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости;

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

Министр



А.Е. Полуда



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Индивидуальный предприниматель В.В. Кадина

лицензия на осуществление геодезической деятельности от 23.03.2009 г. №НВГ – 02149Г
свидетельство ОГРИП от 13.02.2009 г. серия 30 №001069461
Юр. адрес: 414052 г. Астрахань, ул. 1-ая Перевозная, 98 «в», кв. 25, тел (8-8512) 24-54-20,
76-32-45

Заказчик – Хаджаев Эльмат Зинурович

«Проект межевания территории в районе земельного участка по
ул. Деминского, 8а, в Советском районе г.Астрахани»

ПМТ-25/01-286

Индивидуальный предприниматель



В.В. Кадина

г. Астрахань 2025

Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта

Пояснительная записка

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

Проект межевания территории в районе земельного участка по ул. Деминского, 8а в Советском районе г. Астрахани, разработан на основании

Распоряжения Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области №2574 от 02.12.2025г. «О подготовке проекта межевания территории в районе земельного участка по ул. Деминского, 8а, в Советском районе г. Астрахани».

Подготовка документации по межеванию территории подготовлена и определена частями 4 и 7 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект межевания территории подготовлен в целях:

- анализ градостроительной ситуации, определение границ земель общего пользования;

-определение границ формируемого земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельного участка с кадастровым номером 30:12:000000:386.

На основании решений, закрепленных в документации по межеванию территории, производится определение местоположения границ земельных

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Лист
							3

участков для целей их кадастрового учета, в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Проект межевания территории в районе земельного участка по ул. Деминского, 8а, в Советском районе г. Астрахани подготовлен на основании следующих документов:

- Распоряжение №2574 от 02.12.2025г.;
- Задание на разработку документации проекта межевания территории в районе земельного участка по ул. ул. Деминского, 8а, в Советском районе г. Астрахани;
- Обращение Хаджаев Эльмат Зинурович, о разработке проекта межевании территории.
- Инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО «Каспийгео» 27.05.2025г.
- правила 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 постановлением Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 № 78 (далее - ПЗЗ);
- Генеральный план развития города Астрахани до 2025 г., утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 № 82, с изменениями, утвержденными 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;

Для подготовки проекта межевания территории были использованы сведения единого государственного реестра недвижимости, а именно:

- Кадастровый план территории 30:12:030007, 30:12:030664, 30:12:030658, 30:12:000000.

ИНВ. №
Подпись и
Взам. инв.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Лист
							4

Проект межевания территории в районе ул. Деминского, 8а, в Советском районе г. Астрахани, разработан с учетом следующих

нормативных правовых актов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. №160, с изменениями и дополнениями от 18.02.2023 №270;
- Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденные постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878, с изменениями и дополнениями от 17.05.2016 №444.;
- Приказ Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 23.12.2019 №1391-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)».
- Правила охраны линий и сооружений связи РФ, утвержденные постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 г. №578;
- Генерального плана развития города Астрахани до 2025 года, утвержденного решением городской Думы МО «Город Астрахань» №82 от 19.07.2007 г., с внесенными изменениями, утвержденными решением Городской Думы МО «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.
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденными решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 г. №69 с изменениями, внесенными решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 21.04.2022 г. №25, от 22.09.2022 г. №111, постановлением Министерства

Инт. №	Взам. инв.
Подпись и	

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

имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 г. №78.

В соответствии с частью 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации в проекте межевания территории также должны быть указаны:

- 1) площадь образуемых и изменяемых земельных участков, и их частей;
- 2) образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;
- 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

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

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования представлены в текстовой части данного проекта межевания территории, координаты поворотных точек границ, образуемых земельных участков, границы разработки проекта межевания и красные линии представлены в Приложении.

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

Координаты границ образуемых земельных участков, границ разработки проекта межевания и красных линий определены в системе координат кадастрового учета - МСК 30, зона 2. Установление зон действия сервитутов (в том числе публичных), видов обременений и ограничений использования земельных участков не производилось ввиду отсутствия необходимости.

Графические материалы, входящие в состав проекта межевания территории разработаны в масштабе 1:1000.

ИНВ. №
Подпись и
Взам. инв.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Лист
							6

Большая часть рассматриваемой территории в границах проекта межевания поставлена на кадастровый учёт. Учтённые участки относятся к зоне транспортной инфраструктуры.

Рассматриваемая территория имеет плотную застройку.

- Системы координат: МСК-30; система высот – Балтийская, 77г., отметки отрицательные.

Проект межевания разработан на планах М 1:1000.

Расчёт технико-экономических показателей проекта межевания

В кадастровом отношении земельные участки рассматриваемой территории расположены в кадастровых кварталах № 30:12:030007, 30:12:030664, 30:12:030658. В границах проектируемой территории расположен единственный земельный участок, в отношении которого подготавливается проект межевания территории в районе земельного участка с КН 30:12:000000:386.

В результате изучения и анализа имеющихся топографических планов и по данным, предоставленным ФГИС ЕГРН, установлено, что в границах проектируемой территории, вышеуказанных работ, расположен земельный участок, а также объект капитального строительства границы, которого установлены в соответствии с действующим законодательством (площадь уточнена).

На земельном участке расположен объект капитального строительства- нежилое здание с КН 30:12:000000:6932.

Технико-экономические показатели проекта межевания территории

Таблица 1. Характеристика территории

№п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемой территории	м2	1001
2	Площадь ранее учтённых земельных участков	м2	4089

Инв. № Подпись и Взам. инв.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Лист 8
------	------	------	------	---------	------	-----------------------------	-----------

Образование земельного участка

Целью разработки проекта межевания является определение геодезических параметров (координат и площадей) проектных решений, предусмотренных данным проектом межевания.

Проект межевания затрагивает учтенный участок с кадастровым номером 30:12:000000:386, расположенный по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, р-н Советский, ул. Деминского, 8а, площадью 4089 кв.м.;

В отношении з/у с кадастровым номером 30:12:000000:386 проект межевания предусматривает формирование земельного участка, путём перераспределения с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Образуемый земельный участок будет располагаться в границах кадастровых кварталов № 30:12:030007, 30:12:030664, 30:12:030658 в связи с чем формируется граница кадастрового квартала 30:12:000000.

Образованный участок: ЗУ1 относится к зоне ТР-4. «Зона транспортных развязок», с видом разрешенного использования – для эксплуатации многоэтажного гаража-стоянки.

В соответствии с частью 3 статьи 11.2 ЗК РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Целью перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:000000:386 и кадастровых кварталов 30:12:030007, 30:12:030664, 30:12:030658 - приведения в соответствие границ образуемого земельного участка к проектируемым красным линиям.

В ходе анализа градостроительной ситуации в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:000000:386 установлено, что согласно сведениям

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.							Лист
			Проект межевания территории						
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				

ЕГРН между границами участков с кадастровыми номерами 30:12:030664:63 и 30:12:000000:386 образуется чересполосица, данный разрыв между границами земельных участков препятствует рациональному использованию земель.

Кроме того, территория ограничена красными линиями, установленными проектом планировки территории для строительства линейного объекта по ул.Н.Островского от ул.Пороховой до развязки по ул. Бродской в Советском районе г.Астрахани, утвержденным постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 16.02.2017 №1064, с внесением изменений утвержденных Распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» №908-р от 27.06.2025. Образованию нового земельного участка в границах красных линий невозможно ввиду отсутствия возможности обеспечения беспрепятственного доступа к земельному участку.

Таким образом единственным рациональным вариантом использования территории внутри установленных красных линий является перераспределение границ земельного участка с кадастровым номером 30:12:000000:386 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Категория земель образуемого земельного участка – земли населенных пунктов.

Так, согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденными решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 г. №69 с изменениями, внесенными решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 21.04.2022 г. №25, от 22.09.2022 г. №111, постановлением Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 г. №78, земельный участок расположены в зоне ТР-4. «Зона транспортных развязок».

ИНВ. №	Взам. инв.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Лист
							10

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 2. Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Отсутствуют	
Коммунальное обслуживание	3.1		

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

Предельные параметры:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не установлены.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, указанных на картах градостроительного зонирования (приложения 2, 3, 4), установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.

Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными. (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"(Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 № 33995).

Градостроительные регламенты зоны ТР-4 не препятствуют образованию земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в частной

Инв. № Подпись и Взам. инв.

собственности с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Таблица 3. Технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Номер образованного земельного участка	площадь (кв. м.)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Примечание
1	:ЗУ 1	5090	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоэтажного гаража-стоянки	В соответствии с частью 3 статьи 11.2 ЗК РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки
	ВСЕГО:	5090			

Инв. №
Подпись и
Взам. инв.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Каталог координат формируемого земельного участка.

Каталог координат: ЗУ1 (МСК-30)		
Земельный участок площадью 5090 м2		
Обозначение характерных	Координаты, м2	
	X	Y
1	2	3
н1	418618.14	2219784.52
н2	418615.99	2219823.97
н3	418609.93	2219937.25
н4	418588.44	2219923.96
н5	418572.84	2219914.31
н6	418550.02	2219900.20
н7	418543.13	2219895.94
н8	418553.32	2219880.81
н9	418557.09	2219883.38
н10	418560.92	2219877.42
н11	418572.04	2219861.79
н12	418574.89	2219864.04
н13	418578.75	2219858.97
н14	418571.83	2219853.33
н1	418618.14	2219784.52

**Каталог координат границ разработки проекта межевания
территории**

Обозначение характерных	Координаты, м2	
	X	Y
1	2	3

ИНВ. № | Подпись и | Взам. инв.

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

Проект межевания территории

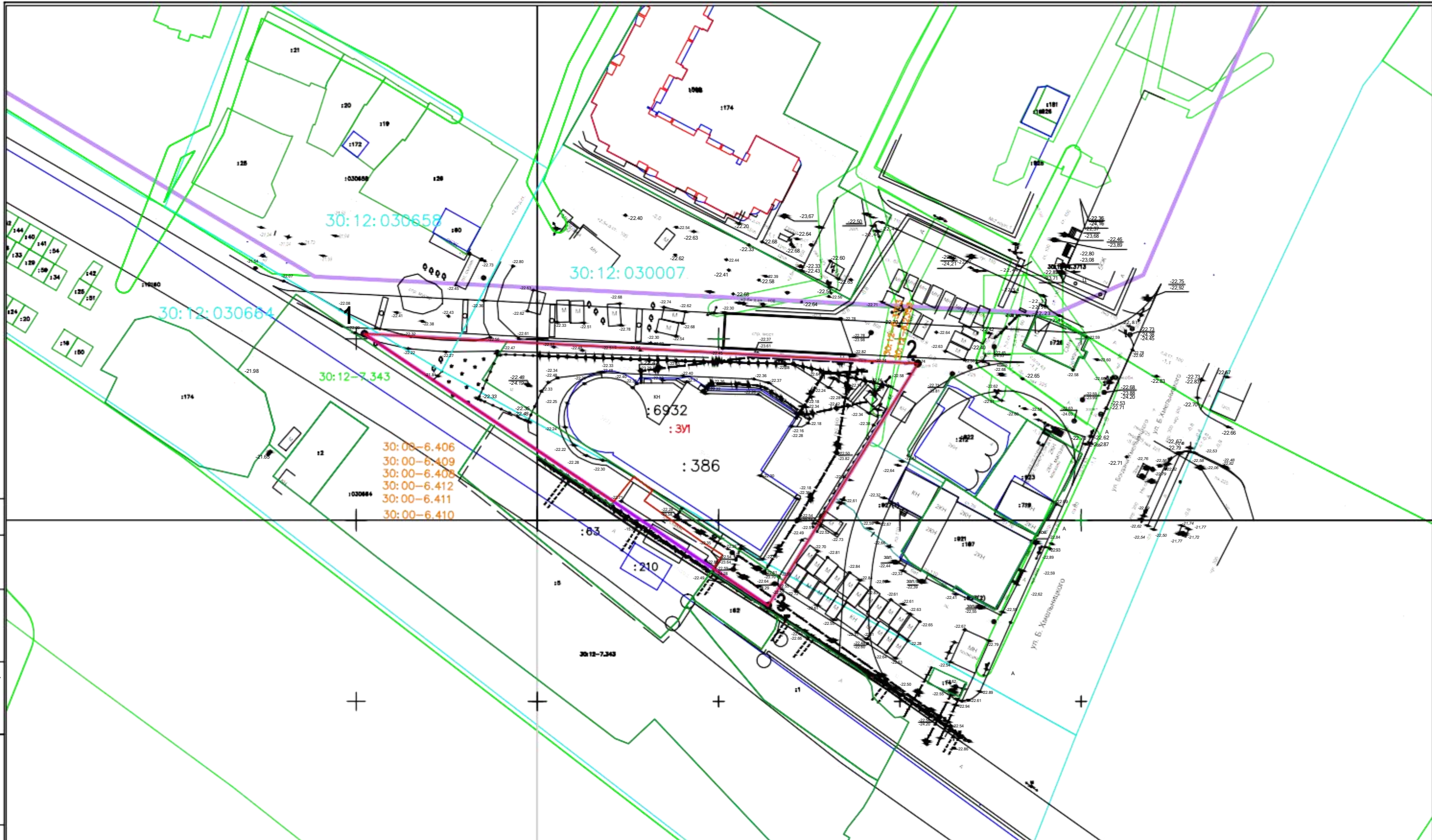
Согласовано

Гл. спец.

Взам. инв. N

Подл. и дата

Инв. N подл.



- КН Существующие здания
- 15.89** Высотная отметка поверхности
- Граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
- Граница образуемого земельного участка
- Граница зоны особого использования территории, территориальной зоны
- Граница здания, сооружения, ОКС, ОНС по сведениям из ЕГРН
- Граница ранее установленных красных линий
- :63** Кадастровый номер земельного участка, ОКС
- 01** Точка координат границ красных линий, утвержденных постановлением администрации муниципального образования "Город Астрахань" №908-р от 27.06.2025г.
- К О Существующая канализация
- Существующий газопровод наземный
- Существующие ЛЭП
- 30:12-7.343** Реестровый номер территориальной зоны
- 30:12:030664** Кадастровый квартал
- 30:12-6.3713** Реестровый номер ЗОУИТ

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
				Кадина В.В.	2025г.

Заказчик - Хаджаев Эльмат Зинурович		
Проект межевания территории в районе земельного участка по ул. Деминского, 8а, в Советском районе г.Астрахани		
Выполнил	Кадина В.В.	2025г.
Чертеж межевания территории		
М1:1000	Стадия	Лист
	П	1
ИП Кадина В.В.		