



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

29.05.2025г.

№ 965

Об утверждении проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:040269:200, расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Трусовский, ул. Магистральная

В соответствии со статьями 8.2, 41-43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 №112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», 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, распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 13.03.2025 №434 «О подготовке проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:040269:200, расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Трусовский, ул. Магистральная», заключением о результатах общественных обсуждений по проекту межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:040269:200, расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Трусовский,

ул. Магистральная, опубликованным в бюллетене «Астраханский вестник» от 15.05.2025 №19, в связи с обращением Ляшко Андрея Николаевича от 08.04.2025 №114/292-18-01:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:040269:200, расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Трусовский, ул. Магистральная.

2. Сектору по защите государственной тайны, мобилизационной подготовке и информационной безопасности министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в течение 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 с кадастровым номером 30:12:040269:200, расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Трусовский, ул. Магистральная 1 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

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
**в районе земельного участка с К№ 30:12:040269:200,**  
**расположенного по адресу: Астраханская область, г Астрахань,**  
**р-н Трусовский, ул Магистральная**

## ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

### Описание сложившейся ситуации

Территория проектирования расположена в границах территориальной зоны Ц-10 - Зона многофункционального использования территорий

Цели выделения: обеспечение правовых условий развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных преимущественно для объектов общественно-делового, коммунального назначения в сочетании с жилой застройкой вдоль основных транспортных магистралей;

обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей работающих и проживающих на указанных территориях граждан, а также развития объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Бытовое обслуживание	3.3
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Религиозное использование	3.7
Коммунальное обслуживание	3.1	Служебные гаражи	4.9
Социальное обслуживание	3.2	Объекты дорожного сервиса	4.9.1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Проведение научных исследований	3.9.2	Склады*	6.9
Деловое управление	4.1	Хранение автотранспорта	2.7.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное	4.7		

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						2

обслуживание			
Развлекательные мероприятия	4.8.1		
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1		
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2		
Площадки для занятия спортом	5.1.3		
Железнодорожный транспорт	7.1		
<u>Автомобильный транспорт</u>	7.2		
<u>Обеспечение внутреннего правопорядка</u>	8.3		
<u>Земельные участки (территории) общего пользования</u>	12.0		

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

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 6 статьи 20 Правил.

Предельные параметры:

1. Для объектов нежилого назначения:

а) минимальная ширина земельного участка – 12 м, максимальный размер не подлежит установлению;

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

б) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

										Лист
										3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

в) предельная высота объектов нежилого назначения – 30 м от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до наивысшей точки конька скатной крыши без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт). Предельное количество этажей – 10 этажей;

г) процент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка;

д) процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;

е) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не менее 10% от площади земельного участка, за исключением вида разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», для которого данный параметр не подлежит установлению;

ж) организация подъездов и подходов выполняется с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов и организацией съездов для маломобильных групп населения;

з) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках для видов – в соответствии с пунктом 19 статьи 20 Правил;

е) допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

2. Для объектов жилого назначения:

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

б) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов

Взам. инв. №						Лист					
							4				
Подп. и дата						Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Инв. № подл.											Лист



уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территорий, отображенных на карте градостроительного зонирования (приложение 5), указаны в документации (концепции) по обеспечению комплексного и устойчивого развития территории муниципального образования «Город Астрахань».

Территория проектирования расположена в границах кадастрового квартала 30:12:040269.

Площадь участка разработки проекта межевания территории – 1943 кв.м.

Участок в границах разработки проекта межевания территории граничит с северной стороны с земельным участком с К№30:12:040269:342, расположенным по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Трусовский, ул. Магистральная, 29. С восточной стороны, южной и западной сторон смежными являются земли муниципальные неразграниченные.

В границах разрабатываемой территории согласно сведениям ЕГРН учтен земельный участок с К№30:12:040269:200, адрес: Астраханская область, г Астрахань, р-н Трусовский, ул Магистральная, вид разрешенного использования: для размещения авторемонтной мастерской (объекты придорожного сервиса), площадь: 904 кв.м.

В границах земельного участка с расположен объект капитального строительства - 30:12:040269:213, назначение: нежилое здание, наименование: Авторемонтная мастерская (объект придорожного сервиса) по ул. Магистральная в Трусовском районе г. Астрахани.

В границах разрабатываемой территории расположены линейные объекты: подземный водопровод, канализация

Территория проектирования расположена частично в границах зоны с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона ЛЭП-6 кВ от ВЛ-6кВ ф. 415 ПС Лесная-Новая – КРУН 45 до СТП 1632, реестровый номер: 30:12-6.2298,

Взам. инв. №							Лист
Подп. и дата							6
Инв. № подл.							
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	



5. Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденными решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69 с изменениями, внесенными решениями Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 21.04.2022 № 25, от 22.09.2022 №111, постановлением Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 №78,

6. Генерального плана развития города Астрахани до 2025 года, утвержденного решением городской Думы МО «Город Астрахань» №82 от 19.07.2007г, с внесенными изменениями, решениями 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.

**Территория разработки проекта ограничена:**

- с северной стороны земельным участком с К№30:12:040269:342.
- с восточной стороны – земли муниципальные, неразграниченные.
- с южной стороны - земли муниципальные, неразграниченные.
- с западной стороны-земли муниципальные не разграниченные.

Документацией по планировке и межеванию территории для строительства линейного объекта по ул. Магистральной от ул. Химиков до ул. Дмитрова в Трусовском районе г. Астрахани установлены красные линии для определения территории общего пользования, находящиеся в непосредственной близости с районом проектирования.

В границах разработки проекта спланировано установление красных линий к востоку от земельного участка 30:12:040269:200.

**Каталог координат устанавливаемых красных линий**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	427 735,55	2 218 357,62
2	427 710,80	2 218 368,65

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						8

Целью разработки проекта межевания территории:

- анализ градостроительной ситуации, определение границ земель общего пользования;
- рациональное использование территории и определение границ образуемого земельного участка, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:040269:200 с видом разрешенного использования – для размещения авторемонтной мастерской (объекты придорожного сервиса) для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы;
- установление красных линий.

Проектом планируется образование земельного участка :ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с К№30:12:040269:200 и земель муниципальной собственности в кадастровом квартале 30:12:040269.

Земельный участок :ЗУ1 образуется следующим образом:

$$:ЗУ1=30:12:040269:200/п1+Т/п1=904 \text{ кв.м.}+354 \text{ кв.м.}=1258 \text{ кв.м.}$$

Обозначение образуемого участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
:ЗУ1	Земли населенных пунктов	объекты дорожного сервиса	1258 кв.м.

#### Каталог координат границ образуемого земельного участка :ЗУ1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	427 713,96	2 218 297,39
2	427 717,41	2 218 311,87
3	427 724,46	2 218 310,09
4	427 726,09	2 218 316,89
5	427 729,63	2 218 332,14
6	427 730,15	2 218 334,39

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						9

7	427 733,55	2 218 349,00
8	427 708,30	2 218 359,33
9	427 704,52	2 218 343,17
10	427 704,09	2 218 341,02
11	427 702,67	2 218 323,71
12	427 704,06	2 218 323,28
13	427 703,98	2 218 318,25
14	427 706,52	2 218 318,16
15	427 706,48	2 218 314,85
16	427 702,58	2 218 314,90
17	427 702,43	2 218 300,69
1	427 713,96	2 218 297,39

**Площадь участка 1258 кв.м.**

В соответствии с ПЗЗ предельными параметрами для Ц-10 – Зона многофункционального использования территорий предусмотрено следующее:

1. Для объектов нежилого назначения:

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

Таким образом, образования самостоятельного земельного участка Т/п1, площадью 354 кв.м. из части земель муниципальной собственности в кадастровом квартале 30:12:040269 невозможно. Соответственно для рационального использования территории целесообразно образование :ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:040269:200 и земель муниципальной собственности в кадастровом квартале 30:12:040269.

Согласно ч.3 ст. 11.2 Земельного кодекса 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, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

										Лист
										10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

Исходный земельный участок 30:12:040269:200 учтен в ЕГРН с видом разрешенного использования “для размещения авторемонтной мастерской (объекты придорожного сервиса)”. Данный вид разрешенного использования имеет разночтения с видам разрешенного использования, установленным правилами землепользования и застройки МО “Город Астрахань”.

Для формирования земельного участка необходимо сменить вид разрешенного использования исходного земельного участка с К№30:12:040269:200 на вид из перечня условно разрешенных видов использования- “Объекты дорожного сервиса”.

Процент застройки земельного участка не превышает 60% от площади образуемого участка.

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

Часть образуемого земельного участка расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории: четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) и в границах публичного сервитута.

В границах четвертая подзона запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

Участок полностью расположен в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово): запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Взам. инв. №							Лист
Подп. и дата							11
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Допускается размещать в границах шестой подзоны объекты по обращению с твердыми коммунальными отходами, пищевыми и биологическими отходами в случае наличия заключения по результатам орнитологического исследования на предмет отсутствия факторов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, и (или) достаточности мер защиты указанных объектов от привлечения и массового скопления птиц.

На территории разработки проекта межевания памятники истории и культурного наследия отсутствуют.

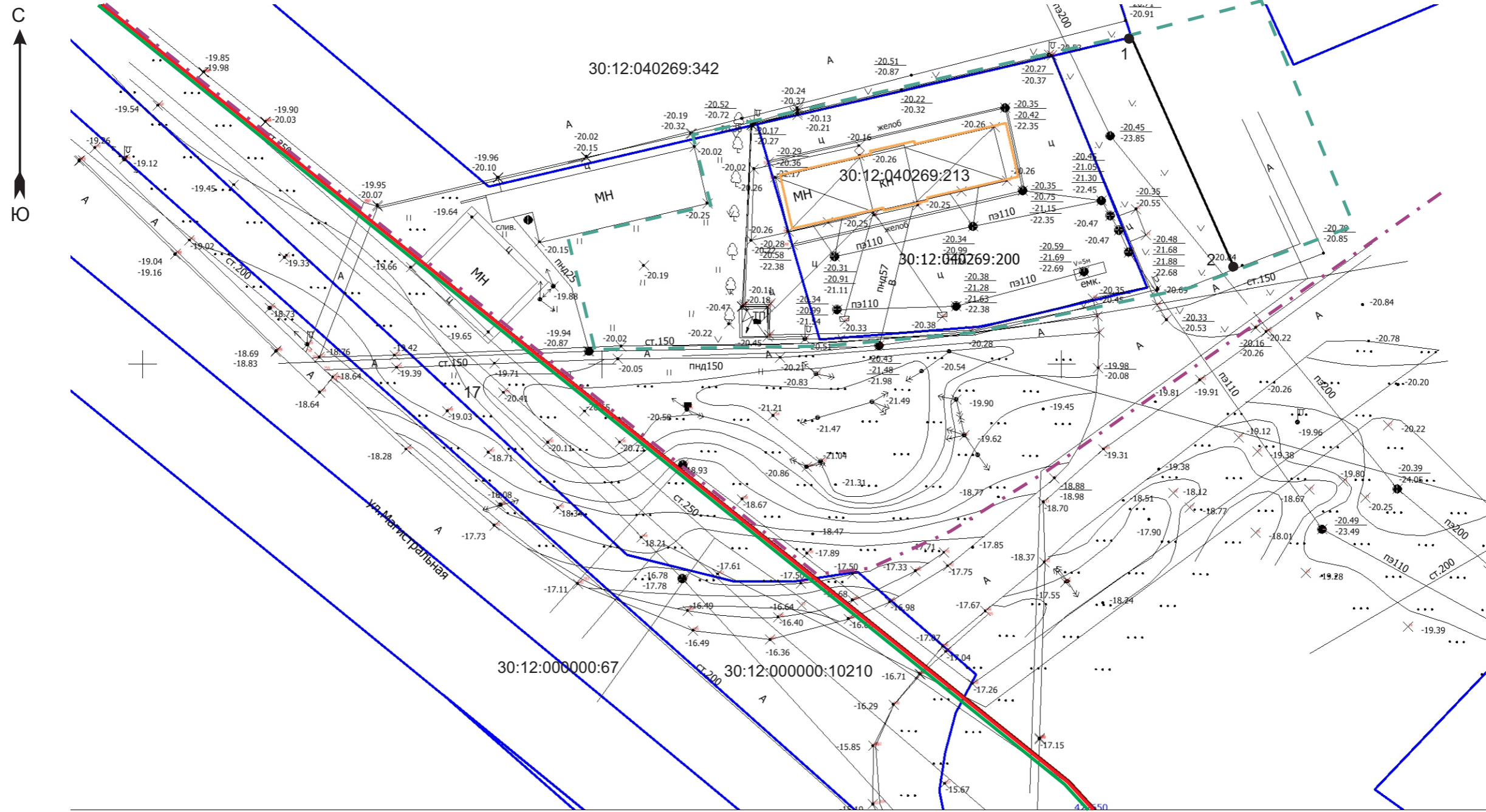
По данным государственного кадастрового учета в границах проектных работ зоны охраны объектов культурного наследия – отсутствуют.

Формирование земельных участков, подлежащих изъятию для государственных и муниципальных нужд, данным проектом межевания не предусмотрено.

Изн. № подл.						Подп. и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
						Лист	
						12	

# Чертеж планируемых и существующих элементов планировочной структуры

## Чертеж красных линий

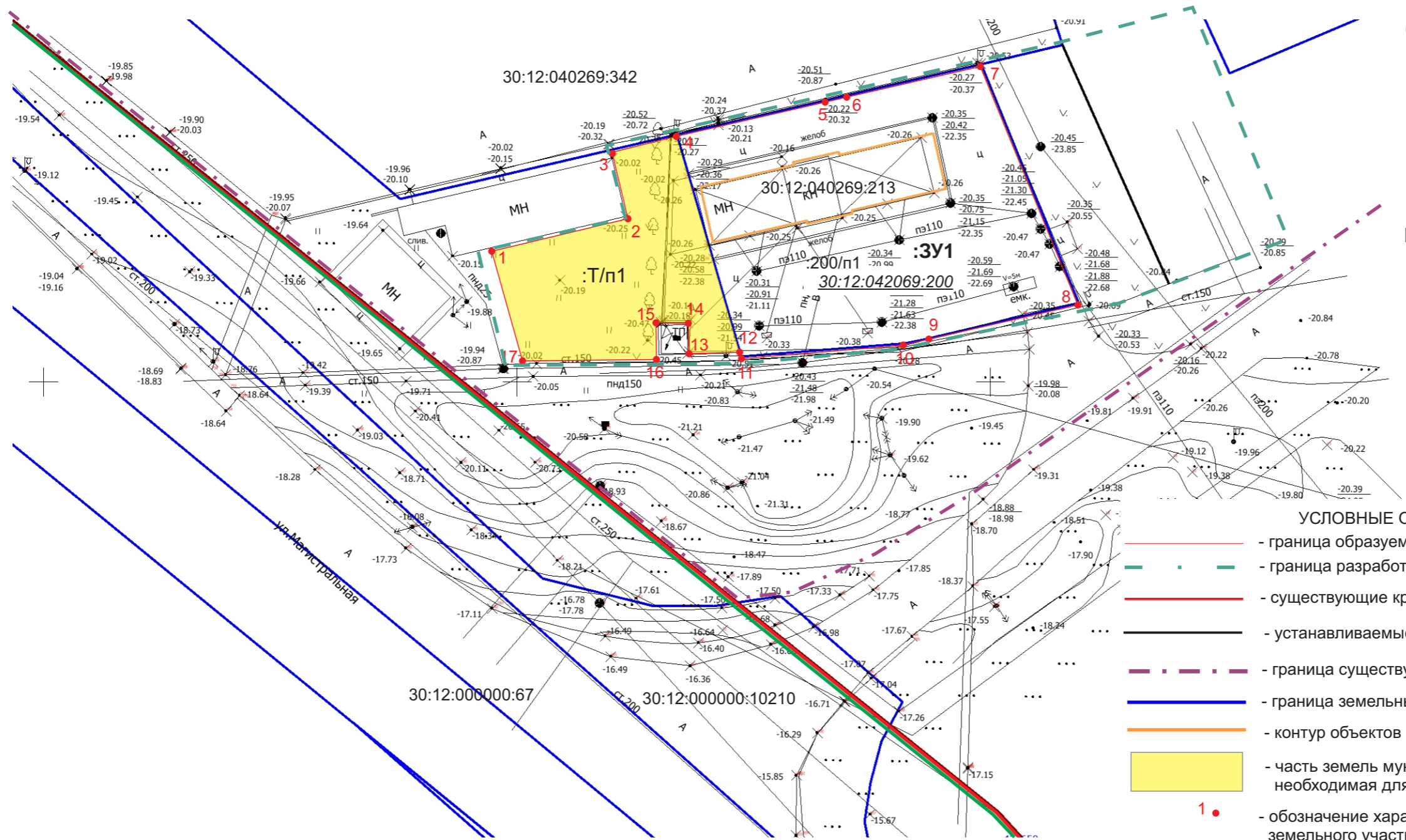


### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - - - граница существующего элемента планировочной структуры
- - существующие красные линии
- - устанавливаемые красные линии
- . - - граница разработки проекта межевания территории
- - граница территориальной зоны
- - граница земельных участков, учтенных в ЕГРН
- - контур объектов капитального строительства, учтенных в ЕГРН

Заказчик ИП Дудина Ю.В.					
Проект межевания территории в районе земельного участка с К№ 30:12:040269:200, расположенного по адресу: Астраханская область, г Астрахань, р-н Трусовский, ул Магистральная					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разработал	А.Е.Трыскова				
Проверил					
Проект межевания территории				Стадия	Лист
				П	1
Листов					
Планируемые и существующие элементы планировочной структуры Красные линии				1	
ИП Трыскова А.Е.					

# Чертеж границ образуемых земельных участков



Масштаб 1:500

### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - граница образуемого земельного участка
- - - - граница разработки проекта межевания территории
- - существующие красные линии
- - устанавливаемые красные линии
- - - - граница существующего элемента планировочной структуры
- - граница земельных участков, учтенных в ЕГРН
- - контур объектов капитального строительства, учтенных в ЕГРН
- часть земель муниципальной собственности, необходимая для образования земельного участка
- - обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка

**30:12:042069:200** - обозначение исходного земельного участка

**Т/п1** - обозначение части земель муниципальной собственности, необходимой для образования земельного участка

**:ЗУ1** - обозначение образуемого участка

Заказчик ИП Дудина Ю.В.					
Проект межевания территории в районе земельного участка с К№ 30:12:040269:200, расположенного по адресу: Астраханская область, г Астрахань, р-н Трусовский, ул Магистральная					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разработал		А.Е.Трыскова			
Проверил					
Проект межевания территории				Стадия	Лист
				П	1
Чертеж границ образуемых земельных участков				ИП Трыскова А.Е.	