



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

21.08.2024

№ 1506

Об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Московской, Юрия Селенского, Марии Максаковой, Полякова в Ленинском районе г. Астрахани

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)», в целях внесения изменений в проект планировки территории в границах улиц Московской, Юрия Селенского, Марии Максаковой, Полякова в Ленинском районе, утвержденный распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 21.01.2019 №140-р, с внесенными изменениями, утвержденными распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 26.12.2023 №1657 (проект планировки территории), в связи с обращением общества с ограниченной ответственностью специализированного застройщика «НУРСТРОЙ» от 31.05.2024 №114/535-18-01:

1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Московской, Юрия Селенского, Марии Максаковой, Полякова в Ленинском районе г. Астрахани.

2. Отделу кадров, антикоррупционной политики и делопроизводства министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области не позднее трех рабочих дней со дня принятия направить настоящее распоряжение в министерство государственного управления, информационных технологий и связи Астраханской области для его официального опубликования.

3. 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>.

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

- в пятидневный срок со дня утверждения документации по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Московской, Юрия Селенского, Марии Максаковой, Полякова в Ленинском 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 утвержденную документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории 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, учет и использование утвержденной документации.

Министр



А.Е. Полуда









## 1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Московской, Юрия Селенского, Марии Максаковой, Полякова в Ленинском районе г. Астрахани, утвержденная распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 26.12.2023 №1657 (проект планировки территории) подготовлена на основании:

- обращения общества с ограниченной ответственностью специализированным застройщиком «НУРСТРОЙ» от 19.04.2024 №114/ от 19.04.2024 №114/365-18-01,
- распоряжения министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 15.05.2024 №819.

1.2. Подготовка документации по внесению изменений в проект планировки территории осуществлялась применительно к частично застроенной территории в целях:

- изменения технико – экономических показателей земельного участка 30:12:020350:212 (офисное здание Д2);
- изменение объёмно – планировочных решений объекта на земельном участке 30:12:020350:212 (офисное здание Д2).

1.3. Изменения вносятся в проект планировки территории в границах улиц Московской, Юрия Селенского, Марии Максаковой, Полякова в Ленинском районе г. Астрахани, утвержденный распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 21.01.2019 №140 – р, с внесёнными изменениями, утверждёнными распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 26.12.2023 №1657 (проект планировки территории).

1.4. Красные линии и линии регулирования застройки ранее были установлены в проекте планировки территории в границах улиц Московской, Юрия Селенского, Марии Максаковой, Полякова в Ленинском районе г. Астрахани утвержденный распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 21.01.2019 №140 – р, с внесёнными изменениями, утверждёнными распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 26.12.2023 №1657 (проект планировки территории). Линии регулирования застройки совпадают с красными линиями и в данном проекте планировки территории изменению не подлежат.

1.5. Улично – дорожная сеть в соответствии с предложениями, обозначенными в Комплексной транспортной схеме г. Астрахани, утвержденной постановлением мэра города Астрахани от 06.11.2009 г. № 5514-м и основываясь на схеме планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры,

|              |                |              |
|--------------|----------------|--------------|
| Изн. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
|              |                |              |

|      |      |      |       |         |      |         |      |
|------|------|------|-------|---------|------|---------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата | ПП - 01 | Лист |
|      |      |      |       |         |      |         | 3    |

утвержденной решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 № 82» с изменениями, внесенными от 08.09.2011 г. №140 иерархия планируемых объектов улично – дорожной сети построена следующим образом:

1. Магистральная улица районного значения транспортно-пешеходная (ул. Марии Максаковой). Ширина проезда 14 м – четырехполосная дорога;
2. Магистральная улица районного значения транспортно-пешеходная (ул. Юрия Селенского). Ширина проезда 6 м – двухполосная дорога;
3. Улица местного значения (ул. Полякова). Ширина улицы 9 м – трехполосная дорога;
4. Улица местного значения (ул. Московская). Ширина улицы 8 м – двухполосная дорога.

Проектом предусмотрено 116 м/м, в том числе:

- для жильцов проектируемого жилого дома постоянного хранения Д1 – 76 м/м;
- для посетителей проектируемого офисного здания Д2 – 4 м/м;
- для посетителей проектируемого офисного здания Д3 – 7 м/м;
- для жильцов проектируемого жилого дома постоянного хранения Д4 – 20 м/м (из них 15 м/м на участке и 5 м/м на внешнем благоустройстве);
- для посетителей административно-офисных помещений Д4 – 7 м/м (из них 6 м/м на внешнем благоустройстве и 1 м/м в пределах квартала на ул. Московской);
- гостевые парковочные места для посетителей жилой зоны – 2 м/м.

#### 1.5. Инженерная инфраструктура.

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

Проект разработан в целях изменения технико-экономических показателей проектируемого офисного здания (Д2), другие объекты капитального строительства и их технико – экономические показатели остаются без изменения. На дальнейших стадиях проектирования необходимо откорректировать прохождение инженерных коммуникаций на данных территориях.

### Расчет инженерного обеспечения проектируемого офисного здания (Д2).

| № п/п. | Наименование   | Ед. изм.             | Количество        |
|--------|--|----------------------|-------------------|
| 1      | Расчетная электрическая мощность   | кВт                  | 15                |
| 2      | Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды:<br>- на жилую часть и административно-бытовые пом.<br>- полив территории | м <sup>3</sup> /сут. | 1,9<br>1,0<br>0,9 |

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

|   |  |                      |      |
|---|--|----------------------|------|
| 3 | Общий расход водоотведения   | м <sup>3</sup> /сут. | 1,5  |
| 4 | Средний годовой объем поверхностных сточных вод с территории   | м <sup>3</sup>       | 0,5  |
| 5 | Максимальный часовой расход газа   | м <sup>3</sup> /ч    | 3,92 |
| 6 | Настенный газовый котел (КНГ-24) мощностью 18 кВт с максимальным расходом газа 1,96 м <sup>3</sup> /ч (или аналог) | шт.                  | 2    |

1. Отопление зданий – от индивидуальных поквартирных газовых котлов в квартирах и нежилых помещениях.
2. Сети связи осуществляется волоконно-оптическим кабелем, предоставленным ЗАО «АЦТ».
3. Электроснабжение выполнено с проектируемой в границах квартала трансформаторной подстанции отдельной питающей кабельной линией.
4. Водоснабжение осуществляется от системы городского водопровода;
5. Канализация осуществляется в проектируемую внутриплощадочную сеть бытовой канализации.
6. Поливочный водопровод из цоколя здания.
7. 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. Наружное освещение запроектировано от городских сетей наружного освещения МКП г. Астрахани «Горсвет».
10. Газоснабжение запроектировано от существующих ГРПШ.
11. Существующие столбы ВЛ, попадающие в зону строительства

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

|      |      |      |       |         |      |         |      |
|------|------|------|-------|---------|------|---------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата | ПП - 01 | Лист |
|      |      |      |       |         |      |         | 5    |

## 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 2.1. ПОЛОЖЕНИЕ О ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

| Вид территориальной<br>жилой застройки  | Коэффициент застройки |           | Коэффициент плотности<br>застройки |           |
|---|-----------------------|-----------|------------------------------------|-----------|
|   | нормативный           | проектный | нормативный                        | проектный |
| Застройка<br>многоквартирными<br>среднеэтажными<br>жилыми домами (ЗПР<br>№1, ЗПР №4,<br>территории общего<br>пользования) | 0,4                   | 0,3       | 1,2                                | 1,6       |
| Застройка офисными<br>зданиями (ЗПР №2,<br>ЗПР №3)  | 0,4                   | 0,4       | 0,8                                | 1,0       |

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.

### 2.2. ПОЛОЖЕНИЕ О ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ Технико-экономические показатели проектируемого офисного здания (Д2). Сравнительная таблица

| № п/п | Наименование                    | Ед. изм.       | Согласно ранее утвержденно му ППТ | Планируемые показатели |
|-------|---------------------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------|
| 1     | Этажность                       |                | 2                                 | 2                      |
| 2     | Общая площадь нежилых помещений | м <sup>2</sup> | 198,0                             | 208,8                  |
| 3     | Площадь земельного участка      | м <sup>2</sup> | 672,0                             | 672,0                  |
| 4     | Площадь застройки               | м <sup>2</sup> | 119,8                             | 185,61                 |
| 5     | Площадь благоустройства         | м <sup>2</sup> | 552,2                             | 456,07                 |
| 6     | Площадь твердых покрытий        | м <sup>2</sup> | 335,4                             | 213,53                 |
| 7     | Площадь озеленения              | м <sup>2</sup> | 216,8                             | 242,54                 |
| 8     | Общее кол-во парковочных мест   | м/м            | 5                                 | 4                      |

|              |                |              |
|--------------|----------------|--------------|
| Изн. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
|--------------|----------------|--------------|

|      |      |      |       |         |      |         |      |
|------|------|------|-------|---------|------|---------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата | ПП - 01 | Лист |
|      |      |      |       |         |      |         | 6    |

**Примечание:** технико-экономические показатели проектируемого офисного здания могут отличаться на 3% как в большую, так и в меньшую сторону с учетом выбранных конструктивных решений, отделки помещений, и прохождения инженерных коммуникаций.

Другие объекты капитального строительства и их технико – экономические показатели при разработке данного проекта планировки остаются без изменения.

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

| № п/п | Наименование  | Ед. изм.       | Согласно ранее утверждённому ППТ | Планируемые показатели |
|-------|---|----------------|----------------------------------|------------------------|
| 1     | Площадь в границах проектируемого земельного участка    | м <sup>2</sup> | 11 962,0                         | 11 962,0               |
| 2     | Площадь застройки зданий и сооружений                   | м <sup>2</sup> | 2 943,0                          | 3008,81                |
| 3     | Площадь благоустройства                                 | м <sup>2</sup> | 9 019,0                          | 8922,87                |
| 4     | Кол-во м/м временного хранения на открытых автостоянках | шт.            | 117                              | 116                    |

**Технико-экономические показатели проектируемой группы жилых домов и офисных зданий. Сравнительная таблица**

| № п/п | Показатели                    | Ед. изм.       | Согласно ранее утверждённому ППТ | Планируемые показатели |
|-------|-------------------------------|----------------|----------------------------------|------------------------|
| 1     | Общее кол-во квартир          | шт.            | 195                              | 195                    |
| 2     | Общая жилая площадь квартир   | м <sup>2</sup> | 11683,3                          | 11683,3                |
| 3     | Общая нежилая площадь (офисы) | м <sup>2</sup> | 898,7                            | 909,5                  |

|              |                |              |
|--------------|----------------|--------------|
| Изн. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
|              |                |              |

|      |      |      |       |         |      |         |      |
|------|------|------|-------|---------|------|---------|------|
| Изн. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата | ПП - 01 | Лист |
|      |      |      |       |         |      |         | 7    |

### 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки предусматривает поэтапное строительство многоквартирных жилых домов, офисных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и благоустройство территории.

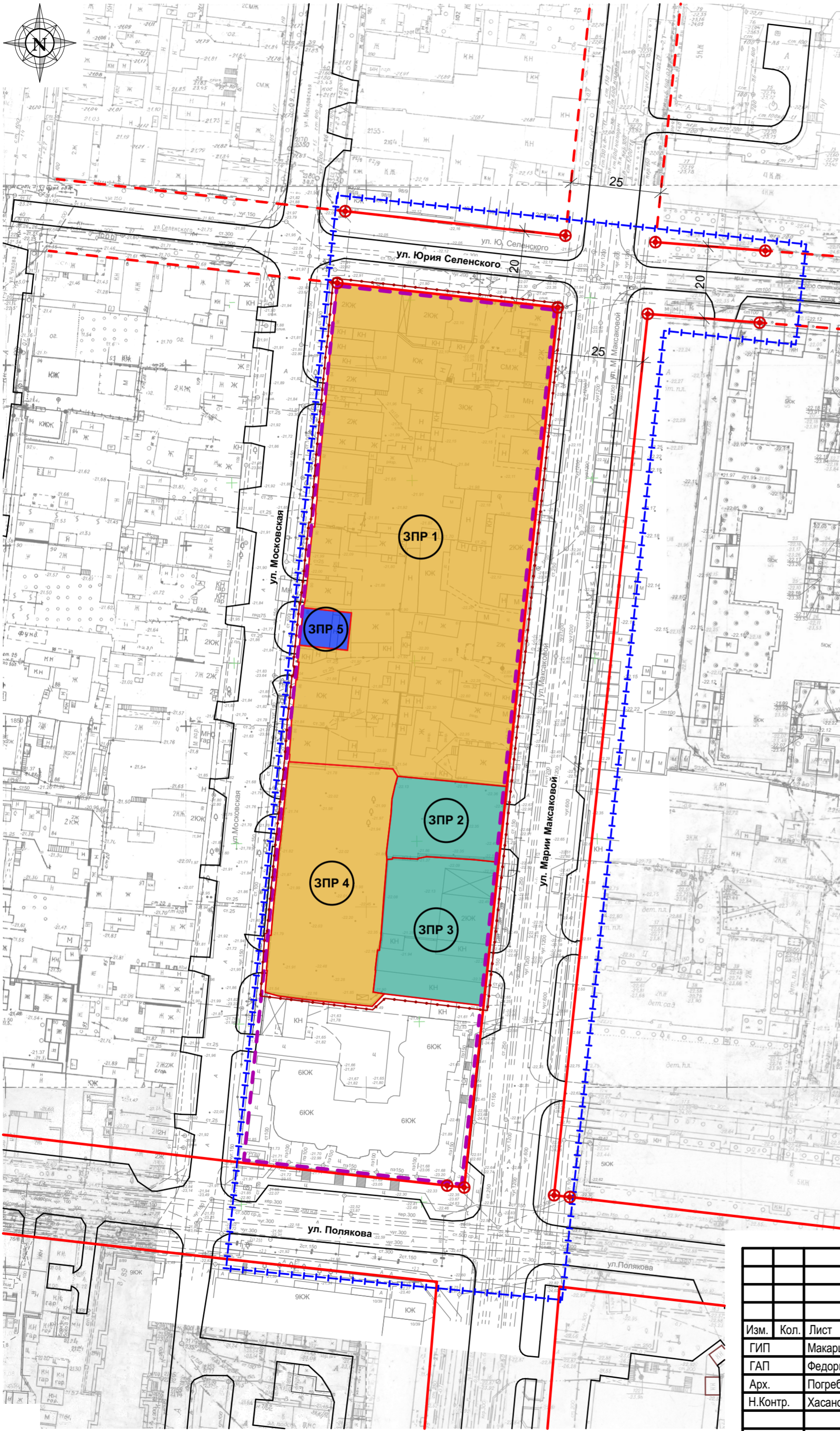
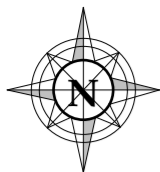
#### Ведомость жилых и общественных зданий с указанием очередности строительства

| Очередность строительства | Номер на плане | Наименование и обозначение                    | Этажность | Количество |         | Примечание |
|---------------------------|----------------|---|-----------|------------|---------|------------|
|                           |                |   |           | Зданий     | Квартир |            |
| 1                         | Д4             | Многоквартирный жилой дом Д4 (односекционный) | 8         | 1          | 61      | Проект.    |
| 2                         | Д2             | Офисное здание Д2                             | 2         | 1          | -       | Проект.    |
| 3                         | 1              | Трансформаторная подстанция                   | -         | -          | -       | Проект.    |
| 4                         | Д1             | Многоквартирный жилой дом Д1 (пятисекционный) | 5-7       | 1          | 134     | Проект.    |
| 5                         | Д3             | Офисное здание Д3                             | 2         | 1          | -       | Проект.    |

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

|      |      |      |       |         |      |         |      |
|------|------|------|-------|---------|------|---------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата | ПП - 01 | Лист |
|      |      |      |       |         |      |         | 8    |

**Чертеж планировки территории М 1:1000**



**Условные обозначения:**

- Границы территории, для которой разрабатывается проект планировки
- Красные линии (утвержденные ранее)
- Поворотные точки красных линий
- Границы элементов планировочной структуры

**Границы зон размещения объектов капитального строительства**

- Зона объектов жилищного строительства
- Зона бытового обслуживания
- Зона объектов коммунального обслуживания

**Технико-экономические показатели зон планируемого размещения объектов**

**ЗПР 1**

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Многоквартирный жилой дом Д1 |        |
| Кол-во секций                | 5      |
| Кол-во квартир на дом        | 134    |
| 1 комн.кв.                   | 70     |
| 2 комн.кв.                   | 48     |
| 3 комн.кв.                   | 16     |
| Общая площадь квартир на дом | 8920,6 |
| Общая нежилая площадь на дом | -      |

**ЗПР 2**

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Офисное здание Д2             |       |
| Кол-во секций                 | 1     |
| Общая нежилая площадь, в т.ч. | 208,8 |
| 1 эт.                         | 112,1 |
| 2 эт.                         | 96,7  |

**ЗПР 4**

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Многоквартирный жилой дом Д4         |        |
| Кол-во секций                        | 1      |
| Кол-во квартир на дом                | 61     |
| студия                               | 5      |
| 1 комн.кв.                           | 33     |
| 2 комн.кв.                           | 23     |
| Общая площадь квартир на дом         | 2762,7 |
| Общая нежилая площадь на дом, в т.ч. | 340,1  |
| - торговые помещения                 | 190,5  |
| - офисные помещения                  | 149,6  |

**ЗПР 3**

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Офисное здание Д3             |       |
| Кол-во секций                 | 1     |
| Общая нежилая площадь, в т.ч. | 360,6 |
| 1 эт.                         | 180,3 |
| 2 эт.                         | 180,3 |

**ЗПР 5**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Трансформаторная подстанция |  |
|-----------------------------|--|

**Примечание:**

1. Линии регулирования застройки совпадают с красными линиями квартала.
2. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры совпадают.

|          |      |               |      |         |       |  |        |           |        |  |  |
|----------|------|---------------|------|---------|-------|--|--------|-----------|--------|--|--|
|          |      |               |      |         |       | <b>ПП 01 - 1 - 01</b>  |        |           |        |  |  |
|          |      |               |      |         |       | Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах Улиц Московской, Юрия Селенского, Марии Максакowej, Полякова в Ленинском районе г.Астрахани |        |           |        |  |  |
| Изм.     | Кол. | Лист          | №док | Подпись | Дата  | Планировка территории ТОМ 1.<br>Утверждаемая часть   | Стадия | Лист      | Листов |  |  |
| ГИП      |      | Макарецев     |      |         | 05.24 |  | ППТ    | 1         | 1      |  |  |
| ГАП      |      | Федорин       |      |         | 05.24 |  |        |           |        |  |  |
| Арх.     |      | Погребниченко |      |         | 05.24 |  |        |           |        |  |  |
| Н.Контр. |      | Хасанов       |      |         | 05.24 | Чертеж планировки территории М 1:1000  |        | ИП Дудина |        |  |  |