



**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

30.08.2024

№ 1586

Об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Бакинской, Боевой, Ахшарумова, Генерала Епишева в Советском районе г. Астрахани (жилой комплекс «Европейский»)

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)», постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 29.08.2016 № 5695 «Об утверждении проекта планировки территории в границах улиц Бакинской, Боевой, Ахшарумова, Генерала Епишева в Советском районе г.Астрахани (жилой комплекс Европейский)», в связи с обращением специализированного застройщика общества с ограниченной ответственностью «Управляющая строительная компания «Стройкомплекс» от 26.07.2024 №114/792-18-01, на основании заключения о результатах

PM 001695*

общественных обсуждений от 26.08.2024, опубликованного в бюллетене «Астраханский вестник» от 29.08.2024 № 37:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Бакинской, Боевой, Ахшарумова, Генерала Епишева в Советском районе г. Астрахани (жилой комплекс «Европейский»).

2. Отделу кадров, антикоррупционной политики и делопроизводства министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в 3-дневный срок 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 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>.

4. 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;

- разместить настоящее распоряжение и утверждённый проект планировки 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. Полууда

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ БАКИНСКОЙ, БОЕВОЙ, АХШАРУМОВА, ГЕНЕРАЛА ЕПИШЕВА В СОВЕТСКОМ РАЙОНЕ Г.АСТРАХАНИ (ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ЕВРОПЕЙСКИЙ»).

ТОМ 1

ГИП:

ШАРАМО К.А.

Согласовано		

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Проект планировки территории
Том 1. Основная (утверждаемая)
часть

Стадия	Лист	Листов
ПП		
СЗ ООО УСК «СТРОЙКОМПЛЕКС»		

Документация по внесению изменений в проект планировки территории соответствует государственным нормам, правилам и стандартам.

ГИП:

Шарамо К.А.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					01-ПП -1	Лист
			Изм.	Кол.	Лист	№ док		Подпись

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ (УТВЕРЖДАЕМОЙ) ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 8

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ11

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

01-ПП -1

Лист

4

ВВЕДЕНИЕ

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Бакинской, Боевой, Ахшарумова, Генерала Епишева в Советском районе г. Астрахани (жилой комплекс «Европейский») разработана на основании решения СЗ ООО «УСК «Стройкомплекс» о внесении изменений в ППТ, договоров о развитии застроенной территории в границах муниципального образования «Город Астрахань» от 15.01.2016 №02/16 и от 01.03.2016 №05/16.

Документация подготовлена в соответствии с действующими нормативами и техническими регламентами:

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «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 и постановлением Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 N 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 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 N111, от 30.05.2023 №51 (далее - Генплан развития г. Астрахани до 2025 года).

- Комплексная транспортная схема г. Астрахани, утвержденная постановлением мэра города Астрахани от 06.11.2009 № 5514-м (далее - КТС г. Астрахани).

- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Астрахань» утвержденные Решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 04.12.2014 №234 (с изменениями) (далее - местные нормативы градостроительного проектирования).

- Правила подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального значения, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 27.07.2017 г. № 887.

- Иные действующие нормативы и технические регламенты.

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

Таблица №1. Каталог координат границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))

Обозначение точки	X, м	Y, м
1K	-1170,8320	-1286,2348
98	-1167,5693	-1256,2255
36	-1163,7471	-1221,0706
37	-1185,4973	-1218,7392
38	-1186,1388	-1224,4381
39	-1200,1530	-1222,9867
92	-1201,8200	-1230,1400
91	-1202,2600	-1230,0900
90	-1203,4900	-1235,9800
89	-1205,5200	-1241,8900
88	-1207,1100	-1246,1100
87	-1208,1700	-1249,0800
86	-1209,8349	-1259,2419
85	-1208,4638	-1259,4815
84	-1208,7013	-1260,8917
83	-1206,3941	-1261,2643
82	-1209,9381	-1280,0928

Номера и координаты поворотных точек каталога координат границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)) указаны в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (Постановление №5693 от 29.08.2016г. об утверждении проекта межевания территории в границах улиц Бакинской, Генерала Епишева, Гражданской в Советском районе г. Астрахани (Жилой комплекс «Европейский»). Система координат местная (г. Астрахань).

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	01-ПП -1	Лист
							7

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Положения о характеристиках планируемого развития территории предусмотрены утвержденным постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 29.08.2016 №5695 проектом планировки территории в границах улиц Бакинской, Боевой, Ахшарумова, Генерала Епишева в Советском районе г. Астрахани и документацией по внесению изменений в ППТ *не изменяются*.

Красные линии *не изменяются*.

Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры (квартала) *не изменяются*.

Количество квартир дома №5 (по экспликации) изменено с «88-квартирный» на «124-квартирный дом» в соответствии с дополнительным соглашением №4 от 28.02.2023 к договору №05/16 о развитии застроенной территории в границах муниципального образования «Город Астрахань» от 01.03.2016.

Технико-экономические показатели/характеристики застройки территории *не изменяются*.

Технико-экономические показатели (в границах внесения изменений)

Поз.	Наименование	Количество, м ²	
		Участок 4-1	Участок 4-2
1	Площадь участка, (участок №4 по проекту межевания территории под дом №5 по экспликации)	2423,0	
	в том числе:	1202,1	1220,9
2	Площадь застройки,	1350,0	
	в том числе:	650,0	700,0
3	Площадь озеленения (min),	400,0	
	в том числе:	200,0	200,0
4	Площадь покрытий,	670,0	
	в том числе:	350,0	320,0
5	Площадь здания (общая),	9600,0	
	в том числе:	4600,0	5000,0
6	Площадь квартир,	6000,0	
	в том числе:	3000,0	3000,0

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инов. № подл.

01-ПП -1

Лист

8

7	Площадь коммерческих помещений первого этажа,	1050	
	в том числе:	450	600
8	Обеспеченность парковочными местами		

Показатель	По утвержденному ППТ	По документации по внесению изменений в ППТ
Количество жителей	264	182
Количество квартир	88	124

Расчет населения жилого дома (№5 по экспликации)

$$P = S / 33,0, \text{ где}$$

P – население жилого дома, чел.

S – площадь жилья, м²,

33,0 – показатель обеспеченности общей площадью жилых помещений, м²/чел.

$$P = 6000,0 / 33,0 = 182 \text{ чел.}$$

Расчет количества элементов благоустройства для проектируемого многоквартирного жилого дома (№5 по экспликации)

Согласно СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов», нормативами градостроительного проектирования и действующими правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань» минимальные площади элементов благоустройства жилого микрорайона:

- детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста) – 0,4 м² на одного жителя,

- площадки для занятия физкультурой взрослого населения – 0,5 м² на одного жителя,

- площадка отдыха взрослого населения – 0,1 м² на одного жителя,

- площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора) – 0,03 м² на одного жителя.

$$N_{\text{дет.}} = 182 \times 0,4 = 72,8 \text{ м}^2$$

$$N_{\text{физ.}} = 182 \times 0,5 = 91,0 \text{ м}^2$$

$$N_{\text{взрос.}} = 182 \times 0,1 = 18,2 \text{ м}^2$$

$$N_{\text{хоз.}} = 182 \times 0,03 = 5,5 \text{ м}^2$$

Таким образом, минимальная площадь благоустройства многоквартирного дома (№5 по экспликации) составляет 187,5 м²

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	01-ПП -1	Лист
							9

Расчет количества парковочных мест для проектируемого жилого дома (№5 по экспликации)

Согласно п. 6.1.2. местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Астрахань», утвержденных решением Городской Думы от 04.12.2014 №234, минимальный показатель обеспеченности населения муниципального образования «Город Астрахань» местами для постоянного хранения легковых автомобилей установлен в размере 300 машиномест на 1000 жителей.

$$N = P \times 0,3 \times 0,85, \text{ где:}$$

N – количество мест для постоянного хранения автомобилей,

P – население жилого дома,

0,3 – коэффициент, учитывающий требуемое количество мест постоянного хранения автомобилей на 1 человека,

0,85 – коэффициент, учитывающий расчетный парк автомобилей.

Таким образом,

$$N = 182 \times 0,3 \times 0,85 = 46,41 = 47 \text{ м/мест}$$

Согласно СП 42.13330.2016, нормы площади для офисных зданий: 1 машино-место на 50-60 м² общей площади

$$N = S / 60, \text{ где:}$$

N – количество парковочных мест

S – площадь объекта

60 – норма площади

Таким образом,

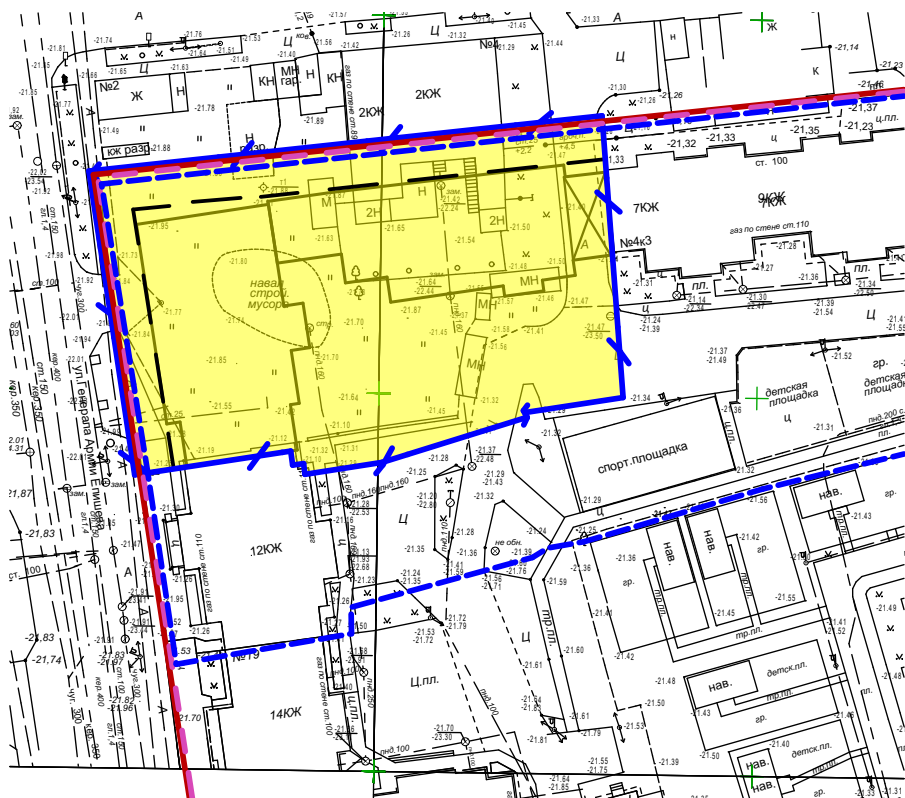
$$N = 1050 / 60 = 18 \text{ м/мест}$$

Для обеспечения парковочными местами дома №5 (по экспликации) в ППТ предусмотрены две парковки общей вместимостью 21 м/место: парковка на 10 м/мест во внешнем благоустройстве и парковка на 11 м/мест на внутридворовой территории.

Обеспечение еще 44 м/мест, согласно расчету, предусмотрено ППТ в закрытой парковке на 300 м/мест (в составе многофункционального комплекса, №22 по экспликации). Парковка предусмотрена для обеспечения парковочными местами жителей квартала, ограниченного улицами Бакинской, Ахшарумова, Ген.Елишева и Боевой и на момент внесения изменений в ППТ уже введена в эксплуатацию.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	01-ПП -1	Лист
							10



Условные обозначения:



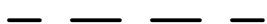
границы внесений изменений



границы участка, согласно договора № 05/16 от 01 марта 2016 года о развитии застроенных территорий в границах МО "Город Астрахань"



красные линии (существующие, ранее установленные в соответствии с законодательством РФ)*



линия отступа от красных линий (ранее установленная)*



граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (проект.)



граница планируемого элемента планировочной структуры (квартала)

Примечание:

* согласно проекта планировки территории в границах улиц Бакинская, Боевая, Ахшарумова, Генерала Епишева в Советском районе г. Астрахани (жилой комплекс "Европейский"), утвержденного постановлением администрации муниципального образования "Город Астрахань" от 29.08.2016 №5695

ПП-01

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Бакинская, Боевая, Ахшарумова, Генерала Епишева в Советском районе г. Астрахани (жилой комплекс "Европейский")

Изм. Кол.уч Лист № док. Подп. Дата

Проект планировки территории

Стадия Лист Листов

ГИП Шарамо К.А.

Утверждаемая часть

ПП 1 2

Разраб. Китчак О.И.

Чертеж планировки территории
М 1:1000

СЗ ООО УСК
"Стройкомплекс"

Каталог координат границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Обозначение точки	X, м	Y, м
1K	-1170,8320	-1286,2348
98	-1167,5693	-1256,2255
36	-1163,7471	-1221,0706
37	-1185,4973	-1218,7392
38	-1186,1388	-1224,4381
39	-1200,1530	-1222,9867
92	-1201,8200	-1230,1400
91	-1202,2600	-1230,0900
90	-1203,4900	-1235,9800
89	-1205,5200	-1241,8900
88	-1207,1100	-1246,1100
87	-1208,1700	-1249,0800
86	-1209,8349	-1259,2419
85	-1208,4638	-1259,4815
84	-1208,7013	-1260,8917
83	-1206,3941	-1261,2643
82	-1209,9381	-1280,0928

Номера и координаты поворотных точек каталога координат границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)) указаны в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (Постановление №5693 от 29.08.2016г. об утверждении проекта межевания территории в границах улиц Бакинской, Генерала Епишева, Гражданской в Советском районе г.Астрахани (Жилой комплекс «Европейский»). Система координат местная (г.Астрахань)

Технико-экономические показатели

Поз	Наименование	Количество, м ²	
		Участок 4-1	Участок 4-2
1	Площадь участка, (участок №4 по проекту межевания территории под дом №5 по экспликации)	2423,0	
	в том числе:	1202,1	1220,9
2	Площадь застройки,	1350,0	
	в том числе:	650,0	700,0
3	Площадь озеленения (min),	400,0	
	в том числе:	200,0	200,0
4	Площадь покрытий,	670,0	
	в том числе:	350,0	320,0
5	Площадь здания (общая),	9600,0	
	в том числе:	4600,0	5000,0
6	Площадь квартир,	6000,0	
	в том числе:	3000,0	3000,0
7	Площадь коммерческих помещений первого этажа,	1050	
	в том числе:	450	600
8	Обеспеченность парковочными местами	47	

Показатель	По утвержденному ППТ	По документации по внесению изменений в ППТ
Количество жителей	264	182
Количество квартир	88	124
Количество этажей	9	9

ПП-01						
Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Бакинская, Боевая, Ахшарумова, Генерала Епишева в Советском районе г. Астрахани (жилой комплекс "Европейский")						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
						Проект планировки территории
						Утверждаемая часть
						Каталог координат границ зон планируемого размещения ОКС
						Стадия
						Лист
						Листов
						ПП
						2
						2
						СЗ ООО УСК "Стройкомплекс"