МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

19.11.2026 № 2639

Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории в границах ул. Фадеева, Грузинская, Грозненская в Кировском районе г. Астрахани (проект межевания территории)

В соответствии со статьями 8.2, 41, 43, 45, 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)», договором №04/15 о развитии застроенной территории в границах муниципального образования «Город Астрахань» от 08.05.2015г., в связи с обращением общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Пространство" от 12.10.2026г. №114/986-18-01:

1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории в границах ул. Фадеева, Грузинская, Грозненская в Кировском районе г. Астрахани (проект межевания территории).

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

РМ 002619*

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 прилагаемой документации по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории в границах ул. Фадеева, Грузинская, Грозненская в Кировском районе г. Астрахани (проект межевания территории), 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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО»

Документация по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории в границах ул. Фадеева, Грузинская, Грозненская в Кировском районе г. Астрахани.

Том 2.
Проект межевания территории
Книга 1
Основная (утверждаемая) часть

72 26-ПМТ-1

2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО»
Юридический адрес: 414032, г. Астрахань, ул. Белостокская, 63 «б»
Фактический адрес: 414000, г. Астрахань, ул. Максима Горького / ул. Урицкого, 41/44, пом. 3а
Член СРО Ассоциация «ИРОСК», рег. № 66 от 24.03.2010 г.
Член Ассоциации «Объединение проектировщиков «ПроектСити», рег. № 070518/407 от 07.05.2018 г.
Лицензия на осуществление геодезической и картографической деятельности № 30-00019Ф от 29.05.2017 г.
ОГРН 1083016001100, ИНН 3016056519, КПП 301901001, ОКТМО 12701000, ОКПО 85962841

Документация по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории в границах ул. Фадеева, Грузинская, Грозненская в Кировском районе г. Астрахани.

Том 2.
Проект межевания территории
Книга 1
Основная (утверждаемая) часть

72 26-ПМТ-1

Заказчик: ООО СЗ «Пространство»

Директор ООО «Землеустройство» Уманцев И.В.

г. Астрахань
2026 г.

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории соответствует государственным нормам, правилам и стандартам, а также необходимым данным и требованиям, выданным заказчиком.

Главный инженер проекта  А.И. Кузьмин

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						72 26-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		*2*

Состав документации по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории в границах ул. Фадеева, Грузинская, Грозненская в Кировском районе г. Астрахани.

Номер тома, книги	Шифр тома, книги	Наименование материалов	Примечание
1	**2**	**3**	**4**
Том 1		**Проект планировки территории**	
Книга 1	03/08-26-ПП1	Основная часть	
Книга 2	03/08-26-ПП2	Материалы по обоснованию	
Том 2		**Проект межевания территории**	
Книга 1	72-26-ПМТ	Основная часть	
Книга 2	72-26-ПМТ	Материалы по обоснованию	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Документация по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории в границах ул. Фадеева, Грузинская, Грозненская в Кировском районе г. Астрахани

Разработал	Майоров Г.А.	
ГИП	Кузьмин А.И.	
Н.контр	Уманцев И.В.	

Состав документации

Стадия	Лист	Листов
ПД	3	**28**

ООО «Землеустройство»

Содержание проекта межевания 72 26-ПМТ-1

№ п/п	Наименование	Страница
Том II. Основная (утверждаемая) часть проекта		
72 26-ПМТ-1-1	Текстовая часть	5
1	Пояснительная записка	6
72 26-ПМТ-1-2	Приложения:	22
2	Каталоги координат	23
2.1	Каталог координат границ образуемого земельного участка	24
2.2	Каталог координат границ разработки проекта межевания территории	25
2.3	Каталог координат красных линий	26
72 26-ПМТ-1-3	Графическая часть	27
3	Чертеж межевания территории	28

Текстовая часть

72 26-ПМТ-1-1

Пояснительная записка

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК 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.

Документация по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории в границах ул. Фадеева, Грузинская, Грозненская в Кировском районе г. Астрахани разработана ООО «Землеустройство».

Проект межевания территории разработан в границах земельного участка с кадастровым номером 30:12:010262:434 и землях кадастрового квартала 30:12:010262, прилегающих к данному земельному участку.

Проект межевания подготовлен ООО «Землеустройство» в штате которого состоят два кадастровых инженера:

- Кузьмин А.И. (аттестат 30-11-113, свидетельство СРО НП 000163 от 24.09.2012г.);

- Майоров Г.А. (аттестат 30-11-120, свидетельство СРО НП 410 от 07.06.2016г.).

Целями разработки документации по внесению изменений в проект межевания территории в границах ул. Фадеева, Грузинская, Грозненская в Кировском районе г. Астрахани являются:

- анализ градостроительной ситуации;

- перераспределение земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Исходными данными для разработки проекта межевания послужили:

- обращение ООО СЗ «Пространство»;

- договор №04/15 о развитии застроенной территории в границах муниципального образования «Город Астрахань» от 08.05.2015г;

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69;

- Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 № 82;

- Выписки из государственного кадастра недвижимости, полученные в филиале Федерального Государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Астраханской области.

-Кадастровый план территорий, полученный в филиале Федерального Государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Астраханской области;

- Документация по планировке территории в границах улиц Фадеева, Грузинской, Грозненской в Кировском районе г. Астрахани, утвержденная постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань»30 мая 2016 года № 3376;

- Проект межевания территории в границах улиц Фадеева, Грузинской, Грозненской в Кировском районе г. Астрахани, утвержденный распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» 29 июня 2018 года № 2877-р, с изменениями, внесенными распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» 08 ноября 2019 года № 2868-р;

- Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории в границах ул. Фадеева, Грузинская, Грозненская в Кировском районе г. Астрахани (проект планировки), утвержденная распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области № «2385» от 08.10.2026;

- Инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО «Землеустройство» в 2026 году (шифр объекта 61 26-ИГДИ).

В соответствии с частью 5 статьи 43 ГрК РФ в проекте межевания территории указываются:

1) перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, и их частей, в том числе способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков;

4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);

5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого

государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон;

6) категорию земельных участков, в том числе образуемых, в случаях, если в соответствии с федеральным законом перевод земель из одной категории в другую, отнесение земель к определенной категории земель осуществляются в соответствии с документацией по планировке территории. При этом указывается категория земель, соответствующая виду или видам разрешенного использования земельного участка. Указание на отнесение земельного участка к категории земель населенных пунктов допускается только в случае его нахождения в границах населенного пункта.

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 образуемого земельного участка, в том числе возможные способы его образования представлены в текстовой части данного проекта межевания территории, координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка представлены в Приложении.

Резервирование и изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд проектом не предусмотрено, в связи с чем в чертежах не обозначаются границы указанных земельных участков.

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.

Кадастровый план территории прилагается к проекту на электронном носителе.

Координаты границ образуемого земельного участка, границ разработки проекта межевания территории и красных линий определены в системе координат кадастрового учета – МСК 30.

В отношении государственного кадастрового учета образуемый земельный участок расположен в границах одного кадастрового квартала с номером 30:12:010262.

Особо охраняемые природные территории в границах разработки проекта межевания отсутствуют, в связи с чем границы их территорий на чертежах не обозначаются.

В результате изучения и анализа имеющихся топографических планов и данных, полученных из ФГИС ЕГРН, установлено, что в границах работ расположены:

• Земельный участок с уточненной площадью по сведениям ЕГРН;

• ЗОУИТ 30:12-6.1853 Зона публичного сервитута для размещения объекта ЛЭП-0.4 кВ от ТП 234 ф. 624 ПС Городская;

• ЗОУИТ 30:12-6.4320 Зона публичного сервитута для размещения объекта ЛЭП-6кВ ТП 793 - КТП 234 ф. 624 ПС Городская;

• ЗОУИТ 30:12-6.1043 Охранная зона ЛЭП-0.4 кВ от ТП 234 ф. 624 ПС Городская;

• ЗОУИТ 30:12-6.5661 Охранная зона ВЛ-6кВ КТП 234 (ул. Грозненская, 30) -ТП 30 (ул. Огарева, 14 «а»);

• ЗОУИТ 30:12-6.3100 Охранная зона ЛЭП-6кВ ТП 793 - КТП 234 ф. 624 ПС Городская;

Территория разработки проекта межевания территории полностью попадает в зону действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Территория разработки ПМТ полностью расположена в границах полос воздушных подходов аэродрома государственной авиации Астрахань (Приволжский).

В соответствии со сведениями ЕГРН на территорию разработки проекта межевания территории накладываются следующие ограничения:

- Приаэродромной территория аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) (реестровый номер 30:00-6.409). В границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности согласно приказу Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)" от 19 июля 2024 года № 658-П;

- Третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) (реестровый номер 30:00-6.408, 30:00-6.410). В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, указанные в пункте 2 таблицы, приведенной в п.12.3. приказа Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)" от 19 июля 2024 года № 658-П; Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года;

- Четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) (реестровый номер 30:00-6.406). В границах четвертой подзоны 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. В границах четвертой подзоны запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих следующие абсолютные

высотные ограничения, указанные в пункте 2 таблицы, приведенной в п.12.4. приказа Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)" от 19 июля 2024 года № 658-П;

- Пятой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) (реестровый номер 30:00-6.412). В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, ввод в эксплуатацию, техническое перевооружение, консервация (далее – размещение) опасных производственных объектов при их соответствии установленным ограничениям в пункте 3 таблицы, приведенной в п.12.5. приказа Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)" от 19 июля 2024 года № 658-П. Максимальные радиусы зон поражение при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать: по вертикали – высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне); по горизонтали – внешних границ первой и второй подзон. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3. таблицы, приведенной в п.12.5. приказа Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)" от 19 июля 2024 года № 658-П размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании обоснования безопасности опасного производственного объекта, разрабатываемого на основании Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов" (далее - Федеральный закон № 116-ФЗ).

- Шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) (реестровый номер 30:00-6.411). В границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. 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, проведенного в соответствии с пунктом 1(4) Положения о приаэродромной территории, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. № 1460. Установление зон действия сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков не производилось ввиду отсутствия необходимости.

В красные линии, разработанные в составе документации по внесению изменений в документацию по планировке территории в границах ул. Фадеева, Грузинская, Грозненская в Кировском районе г. Астрахани (проект планировки), утвержденной распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области № 2385 от 08.10.2026 данным проектом межевания изменения не вносились.

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:010262:434, расположенный по адресу: Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, р-н Кировский, по ул. Фадеева, ул. Грузинской, ул. Грозненской является ранее учтенным уточненным земельным участком с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); под строительство многоквартирного жилого дома с нежилым первым этажом», площадью 5412 кв.м. (частная собственность). Границы земельного участка с кадастровым номером 30:12:010262:434 не отвечают требованиям п.6 ст. 11.9 ЗК РФ, а именно его границы изломаны, между границами земельного участка с кадастровым

номером 30:12:010262:434 и границами земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:010262:425 и 30:12:010262:426 расположены земли кадастрового квартала 30:12:010262, вклинивающиеся в элементы планировочной структуры, тем самым создавая чересполосный участок.

В соответствии с п.6 ст.11.9 Земельного кодекса РФ образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Земли кадастрового квартала 30:12:010262, участвующие в перераспределении представляют собой земельный участок неправильной геометрической формы с изломанностью границ, общей площадью 955,76 кв.м., вклинивающийся в элементы планировочной структуры, приводя к нерациональному использованию земель. Данная территория ранее представляла собой часть ул. Грозненской, которая прекращает свое существование. Соответствующее согласование перераспределения земель кадастрового квартала 30:12:010262 с земельным участком с кадастровым номером 30:12:010262:434 получено от УДХиТ администрации МО «Городской округ город Астрахань» письмом от 14.08.2026 №30-06-01-2449.

Дополнительно стоит учесть, что образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 отвечает требованиям п.6 ст. 11.9 ЗК РФ, исключая вклинивание, изломанность границ, позволяя рационально использовать не только образуемый земельный участок, но и земли к нему прилегающие.

В целях исключения недостатков, указанных в п.6 ст. 11.9 ЗК РФ предусмотрено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 30:12:010262:434 с землями кадастрового квартала 30:12:010262 с образованием земельного участка с условным номером :ЗУ1, площадью 6367,67 кв.м. с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» код 2.6.

В ходе анализа градостроительной ситуации установлено, что размещение объектов недвижимости на землях кадастрового квартала 30:12:010262 в границах разработки ПМТ не представляется возможным.

В соответствии с действующими ПЗЗ для объектов нежилого назначения минимальная ширина или длина земельного участка – 10 м, а земли кадастрового квартала, участвующие в перераспределении имеют минимальную ширину 9,33 м. В соответствии с действующими ПЗЗ для объектов жилого назначения минимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки – 1200 кв. м., а земли кадастрового квартала, участвующие в перераспределении имеют площадь 955,76 кв.м.

Основываясь на данных фактах и руководствуясь п.6 ст.11.9 Земельного кодекса РФ однозначно определено отсутствие оснований для формирования самостоятельного земельного участка для целей, связанных со строительством ОКСа и предоставления по средствам аукциона в границах разработки ПМТ на землях, прилегающих к данному земельному участку.

В соответствии с п. 1 ст. 11.7 Земельного кодекса РФ при перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности установлены п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ. Так согласно пп 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ одним из оснований перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности, является перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате

этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Руководствуясь данной нормой, проектом межевания предусмотрено образование земельного участка в границах разработки проекта межевания территории в один этап, а именно, перераспределение земельного участка с кадастровым номером 30:12:010262:434 с землями кадастрового квартала 30:12:010262. В результате перераспределения образуется один земельный участок с уловным номером :ЗУ1 с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

Права и законные интересы третьих лиц в результате образования земельного участка с условным номером :ЗУ1 не затрагиваются.

Основные характеристики образуемого земельного участка приведены в технико-экономических показателях проекта межевания.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденных решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69, образуемые земельные участки располагаются в территориальной зоне Ж-3 (Зона многоэтажной жилой застройки).

Ж-3. Зона многоэтажной жилой застройки.

Основные виды разрешенного использования		**Условно разрешенные виды использования**	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Хранение автотранспорта	2.7.1
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Общественное управление	3.8
Коммунальное обслуживание	3.1	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Социальное обслуживание	3.2	Ветеринарное обслуживание	3.10
Бытовое обслуживание	3.3	Банковская и страховая деятельность	4.5
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Общественное питание	4.6

Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	Гостиничное обслуживание	4.7
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Служебные гаражи	4.9
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Культурное развитие*	3.6	Площадки для занятия спортом	5.1.3
Деловое управление	4.1	Связь	6.8
Магазины**	4.4	Обеспечение обороны и безопасности***	8.0
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

** За исключением вида разрешенного использования «Цирки и зверинцы» (код 3.6.3);*

*** Максимальная торговая площадь не более 2000 кв. м.*

**** За исключением размещения объектов для проведения воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей;*

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 20 правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденных решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69.

Предельные параметры:

1. Для объектов нежилого назначения:

а) минимальная ширина или длина земельного участка – 10 м, максимальный размер не установлен;

б) минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м; максимальная площадь земельного участка не установлена;

в) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на

смежных земельных участках;

г) 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;

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

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

ж) 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;

з) 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;

и) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках для видов – в соответствии с пунктом 19 статьи 20 правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденных решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69;

к) 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 капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

в) предельное количество этажей – до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена;

г) процент застройки территории – не более 70% от площади земельного участка;

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

е) разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунального, административного и иного назначения могут размещаться на нижних этажах или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта;

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

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

5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территорий, отображенных на карте градостроительного зонирования, указаны в документации (концепции) по обеспечению комплексного и устойчивого развития

территории муниципального образования «Город Астрахань».

Категория земель – земли населенных пунктов.

Проект межевания территории включает в себя следующие материалы:

1. Чертеж межевания территории М 1:500;
2. Технико-экономические показатели проекта межевания;
3. Чертеж материалов обоснования проекта межевания территории.

Земельный участок с условным номером :ЗУ1 формируется в один этап путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:010262:434 с землями кадастрового квартала 30:12:010262 с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) в категории «земли населенных пунктов».

Дополнительно сообщаем, что вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) в зоне Ж-3 является основным видом разрешенного использования, и тем самым не требует разрешения на условно разрешенный вид использования согласно статьи 39 Градостроительного Кодекса. Для объектов нежилого назначения предельные максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.

Технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Номер образованного земельного участка	площадь (кв. м.)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Примечание
1	30:12:010262:434	5411,91	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); под строительство многоквартирного жилого дома с	Земельный участок, участвующий в перераспределении

				нежилым первым этажом	
2	30:12:010262	955,76	Земли населенных пунктов	-	Земли кадастрового квартала, участвующие в перераспределении
3	:ЗУ1	6367,67	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Код 2.6)	данный вид разрешенного использования является основным согласно ПЗЗ
	ВСЕГО:	6367,67			

Главный инженер проекта _____ Кузьмин А.И.

Приложения

72 26-ПМТ-1-2

Каталоги координат границ образуемого земельного участка, границ разработки проекта межевания территории и красных линий

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Документация по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории в границах ул. Фадеева, Грузинская, Грозненская в Кировском районе г. Астрахани.

Разработал	Майоров Г.А.	
ГИП	Кузьмин А.И.	
Н.контр	Уманцев И.В.	

Каталоги координат

Стадия	Лист	Листов
ПД	1	**4**

ООО «Землеустройство»

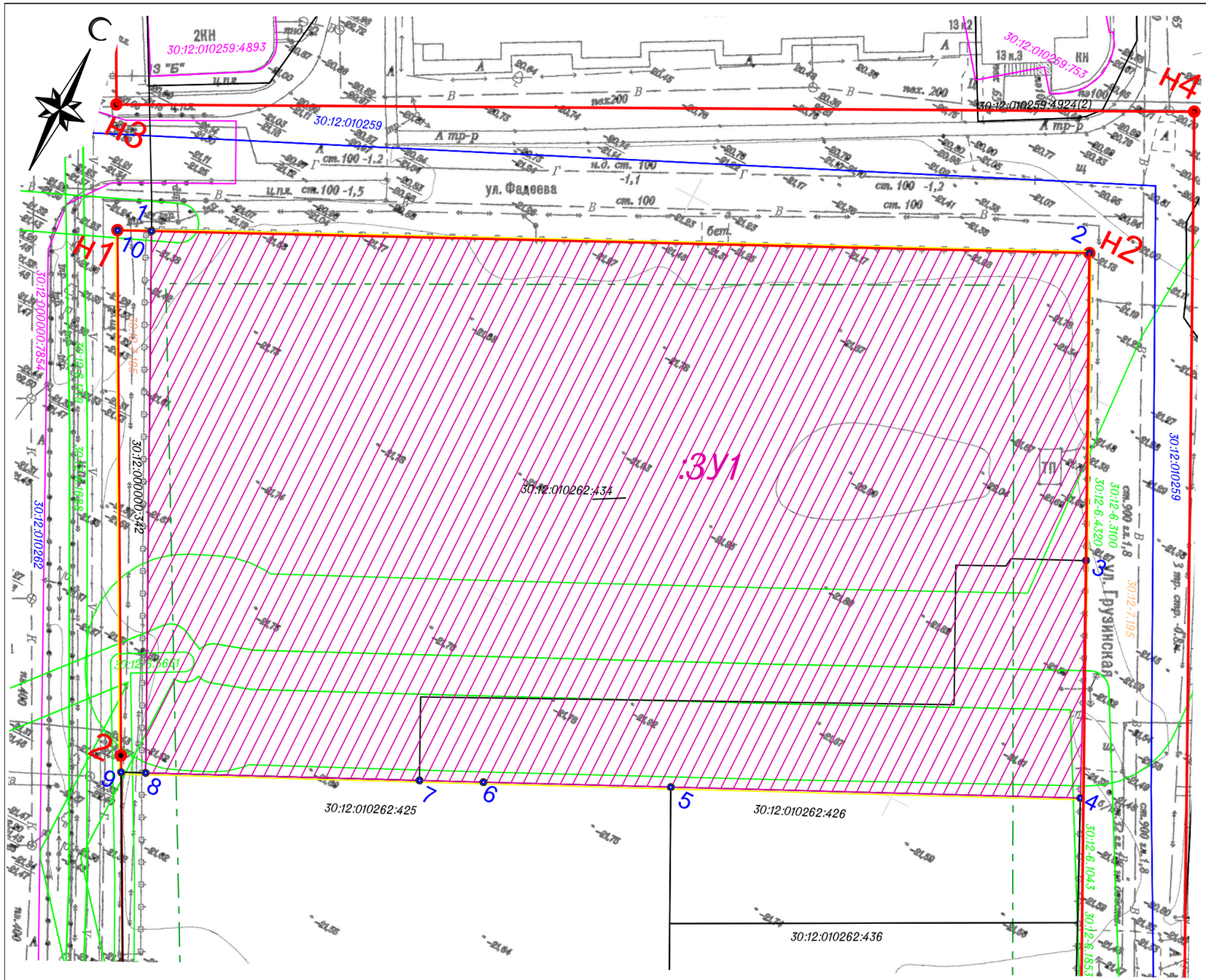
Каталог координат границ земельного участка :ЗУ1		
№ точки	Система координат МСК-30	
1	420019.31	2223847.61
2	420064.28	2223942.41
3	420033.43	2223957.52
4	420009.44	2223968.89
5	419989.93	2223927.44
6	419981.00	2223908.47
7	419977.96	2223901.99
8	419964.93	2223874.26
1	420019.31	2223847.61
Площадь участка 6368 кв.м.		

Каталог координат границ разработки ПМТ		
№ точки	Система координат МСК-30	
1	420019.31	2223847.61
2	420064.28	2223942.41
3	420033.43	2223957.52
4	420009.44	2223968.89
5	419989.93	2223927.44
6	419981.00	2223908.47
7	419977.96	2223901.99
8	419964.93	2223874.26
9	419963.77	2223871.78
10	420017.69	2223844.18

Каталог координат красных линий		
№ точки	Система координат МСК-30	
2	419965.44	2223870.92
н1	420017.68	2223844.18
н2	420064.28	2223942.41
н3	420030.20	2223837.76
н4	420083.68	2223945.77
н5	419883.35	2224031.03
н6	419888,40	2224041,42

Графическая часть

72 26-ПМТ-1-3



Условные обозначения:

- Границы разработки проекта межевания территории
- Границы кадастрового квартала
- Утвержденные ранее красные линии
- Линия регулирования застройки
- Границы ранее учтенных уточненных земельных участков
- Границы ОКС
- Границы ЗОУИТ
- 2 — Поворотная точка утвержденных ранее красных линий
- 1 — Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- 30:12-7.195 — Территориальная зона Ж-3 (Зона многоэтажной жилой застройки)
- :ЗУ1 — Граница земельного участка, образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:010262:434 и земель кадастрового квартала 30:12:010262

						72 26-ПМТ-1-3		
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории в границах ул. Фадеева, Грузинская, Грозненская в Кировском районе г. Астрахани		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
						Чертеж межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Исполнитель		Кузьмин А.И.						
						Масштаб 1:500	ООО "Землеустройство"		

Формат А3