



**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

21.09.2026

№ 2240

Об утверждении проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Пушкина, 48В, 50 в Труссовском районе г. Астрахани.

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)», распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 05.09.2024 № 1636 «О подготовке проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Пушкина, 48В, 50 в Труссовском районе г. Астрахани», в связи с обращением ООО «Петропарс» от 14.08.2026г. №114/774-18-01:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Пушкина, 48В, 50 в Труссовском районе г. Астрахани.

2. Сектору по защите государственной тайны, мобилизационной подготовке и информационной безопасности министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в течении трех рабочих дней со дня принятия разместить настоящее распоряжение на официальном сайте

министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://augi.astrobl.ru>

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

- в пятидневный срок со дня утверждения проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Пушкина, 48В, 50 в Труссовском районе г. Астрахани, направить его главе муниципального образования «Городской округ город Астрахань» для опубликования в средствах массовой информации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов, и размещения на официальном сайте муниципального образования «Городской округ город Астрахань» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

- обеспечить размещение настоящего распоряжения и утвержденного проекта межевания территории в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Астраханской области с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности;

- в пятидневный срок направить распоряжение и утвержденный проект межевания территории, в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости;

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

Министр



А.Е. Полуда

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО»

**Проект межевания территории в районе земельных
участков по ул. Пушкина, 48В, 50 в Трусовском районе г.
Астрахани.**

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

59 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

**Проект межевания территории в районе земельных участков по ул.
Пушкина, 48В, 50 в Трусовском районе г. Астрахани.**

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

59 26-ПМТ-1

Заказчик: ООО «ПЕТРОПАРС»

Директор ООО «Землеустройство»

Уманцев И.В.



г. Астрахань
2026 г.

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

Главный инженер проекта

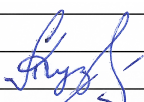


А.И. Кузьмин

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №								59 26-ПМТ-1	Лист
											2
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

**Состав проекта межевания территории в районе земельных участков
по ул. Пушкина, 48В, 50 в Трусковском районе г. Астрахани.**

Номер тома, книги	Шифр тома, книги	Наименование материалов	Примечание
1	2	3	4
Том 1		Проект межевания территории	
Книга 1	59 26-ПМТ-1	Основная часть	
Книга 2	59 26-ПМТ-2	Материалы по обоснованию	

Взам. инв. №	Подп. и дата									
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Пушкина, 48В, 50 в Трусковском районе г. Астрахани.		
		Разработал		Майоров Г.А.			Состав документации	Стадия	Лист	Листов
		ГИП		Кузьмин А.И.				ПД	3	27
		Н.контр		Уманцев И.В.				ООО «Землеустройство»		

Содержание проекта межевания 59 26-ПМТ-1

№ п/п	Наименование	Страница
Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта		
59 26-ПМТ-1-1	Текстовая часть	5
1	Пояснительная записка	6
59 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
59 26-ПМТ-1-3	Графическая часть	26
3	Чертеж межевания территории	27

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						4

Текстовая часть

59 26-ПМТ-1-1

Име. № подл.		Подп. и дата		Взам. инв. №							Лист
											5
						Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Пояснительная записка

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

Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Пушкина, 48В, 50 в Трусовском районе г. Астрахани разработан ООО «Землеустройство».

Проект межевания территории разработан в границах земельного участка с кадастровым номером 30:12:040467:90 и земель кадастрового квартала 30:12:040467, 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 проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Пушкина, 48В, 50 в Трусовском районе г. Астрахани являются:

- определение границ образуемых земельных участков, в том числе путем перераспределения;

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

- установление зон действия сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков (при необходимости)
- 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 «ПЕТРОПАРС»;
- распоряжение министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области № «1636» от 05.09.2024;
- задание на разработку проекта межевания территории;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные 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 и постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 18.12.2025 № 107 (вступили в силу со дня официального опубликования (19.12.2025);
- Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 № 82, с изменениями, внесенными решениями Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 08.09.2011 № 140, от 30.05.2013 № 90, от 16.04.2015 № 35, от 26.10.2017 №153, от 07.06.2018 № 63, от 26.03.2020 № 29; от 06.05.2022 №57, от 22.09.2022

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									7
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

№ 111, от 30.05.2023 №51, постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 29.12.2025 № 113.

- 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;

- Инженерно-геодезические изыскания, выполненные ИП Пустохайловым М.Ю. в 2024 году (технический отчет 481-23);

- Проект планировки и межевания территории для строительства линейного объекта в границах улиц Пушкина, 1-я Рощинская в Трусовском районе г. Астрахани, утвержденный постановлением мэра города Астрахани №5639-м от 28.06.2013;

- Проект планировки территории для строительства линейного объекта от ул. 6-й проезд Мостостроителей по ул. Пушкина до пер. Спортивного в Трусовском районе г. Астрахани, утвержденный распоряжением администрации МО «Город Астрахань» № 1512-р от 07 ноября 2017 года;

- Проект межевания территории в районе земельного участка по ул. Пушкина, 58 в Трусовском районе города Астрахани, утвержденный распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» № 1513-р от 07.11.2017;

- Проект межевания территории по ул. 2-я Рощинская и в районе земельного участка по ул. Пушкина, 50ж в Трусовском районе г. Астрахани, утвержденный распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» № 1299 от 12.08.2022.

Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Пушкина, 48В, 50 в Трусовском районе г. Астрахани разработан в соответствии

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									8
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

с распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области № «1636» от 05.09.2024 и заданием на разработку проекта межевания территории;

В соответствии с частью 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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;
- 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.

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.

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									9
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

В соответствии с приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 23.12.2019 №1391-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	• Объекты капитального строительства. Территория разработки ПМТ полностью расположена в границах полос воздушных подходов аэродрома государственной авиации Астрахань (Приволжский). В соответствии с приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 23.12.2019 №1391-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			Лист
								10

(Нариманово)» (далее — ПАТ) и сведений 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. Статья 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ;

- 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, приведенные в пункте 2. 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;

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

- 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 в пункте 3 ограничениям. Максимальные радиусы зон поражения 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. размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании обоснования безопасности опасного производственного объекта, разрабатываемого на основании Федерального закона № 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.

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

Установление зон действия сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков не производилось ввиду отсутствия необходимости.

Ранее документацией по планировке территории для строительства линейного объекта в границах улиц Пушкина, 1-я Рощинская в Трусовском районе г. Астрахани, утвержденной постановлением мэра города Астрахани №5639-м от 28.06.2013 и проектом межевания территории по ул. 2-я Рощинская и в районе земельного участка по ул. Пушкина, 50ж в Трусовском районе г. Астрахани, утвержденным распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» № 1299 от 12.08.2022 установлены красные ул. Пушкина и ул. 1-я Рощинская, которые отделяют внутриквартальную территорию, с расположенными на ней промышленными предприятиями от земель общего пользования. образуемый земельный участок расположен в границах элементов планировочной структуры кадастрового квартала, а соответственно при разработке данной документации с целью образования земельного участка :ЗУ1 изменение и установление красных линий не требуется. Соответственно, на чертежах красные линии и линии отступа от них не отображены, ввиду отсутствия необходимости.

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:040467:90, расположенный по адресу: Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Пушкина, з/у 48в является ранее учтенным земельным участком с видом разрешенного использования «Для эксплуатации кислородной станции», уточненной площадью 2054 кв.м. (частная собственность). На донном земельном участке расположен ОКС с кадастровым номером 30:12:040467:294 с наименованием «здание кислородной станции», с назначением «нежилое», общей площадью 405.6 кв.м. Согласно Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 данное предприятие относится к III классу производств (п.38 перечня Производство сжатого азота, кислорода) и имеет

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									13
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

санитарно-защитную зону 300м. Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

- обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
- создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки; СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» СанПиН 2.2.1_2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышение комфортности микроклимата.

С западной стороны земельного участка с кадастровым номером 30:12:040467:90, а именно между земельными участками с кадастровыми номерами 30:12:040467:11, 30:12:040467:90 и 30:12:040467:169 расположены земли кадастрового квартала 30:12:04046, площадью 590.84 кв.м., вкрапливающиеся в элементы планировочной структуры данной территории, не имеющие доступа на земли и территории общего пользования.

С восточной стороны земельного участка с кадастровым номером 30:12:040467:90, а именно между земельными участками с кадастровыми номерами 30:12:040467:11, 30:12:040467:56, 30:12:040467:90, 30:12:040467:169 и 30:12:040467:866 расположены земли кадастрового квартала 30:12:04046, площадью 1399.92 кв.м., вкрапливающиеся в элементы планировочной структуры данной территории и не имеющие доступа на земли и территории общего пользования, необходимые для эксплуатации здания кислородной станции, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 30:12:040467:90. Доступ на земли кадастрового квартала 30:12:040467, участвующие в перераспределении, с земель общего пользования отсутствует. В Соответствии со ст.274 Гражданского Кодекса РФ только собственник

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									14
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута)., в т.ч. в части обеспечения беспрепятственного доступа (прохода и проезда). Следовательно, установить сервитут для прохода и проезда до предоставления земельного участка в собственность, а также образовать земельный участок с обязательством установить сервитут законодательством не предусмотрено. В ходе анализа архивных материалов, согласно которым земель общего пользования в виде дорог, проезда к данной территории не было предусмотрено изначально.

Необходимость использования земель кадастрового квартала 30:12:040467, участвующих в перераспределении, обусловлена организацией зон погрузки и наполнения криогенных транспортных цистерн и полуприцепов из здания кислородной станции, которым в свою очередь необходимы места для погрузки и разворота. Так же на данной территории кадастрового квартала расположены инженерные сети газохимического комплекса и объектов электросетевого хозяйства, установление охранных зон от которых регламентированы постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» (для сетей газораспределения) и Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 (ред. от 30.12.2025). Сложившаяся градостроительная ситуация и классификации здания кислородной станции, как опасного производственного объектам с повышенным уровнем пожарной опасности из-за свойств кислорода поддерживать горение исключает возможность размещения объектов недвижимости на землях кадастрового квартала 30:12:040467, участвующих в перераспределении с целью образования земельного участка с условным номером :ЗУ1 в границах разработки ПМТ. Основываясь на данных фактах и руководствуясь п.6 ст.11.9 Земельного кодекса РФ однозначно определено отсутствие оснований для формирования самостоятельного земельного участка

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									15
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

для целей, связанных со строительством ОКСа и предоставления по средствам аукциона в границах разработки ПМТ на землях, кадастрового квартала 30:12:040467, участвующих в перераспределении.

С северной стороны земельного участка с условным номером :ЗУ1 проходит граница территориальной зоны ПК-4. Между земельным участком с кадастровым номером 30:12:040467:90 и земельным участком с кадастровым номером 30:12:040467:169 расположены земли кадастрового квартала 30:12:040467, входящие в зону ПК-2. Включение данной территории в границы образуемого земельного участка :ЗУ1 недопустимо, так как приведет к пересечению границ образуемого участка с границами территориальной зоной ПК-2, что не допускается в соответствии со ст. 11.9 ЗК РФ.

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.

Для исключения вклинивания, вкрапливания чересполосицы и изломанности границ проектом межевания предусмотрено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 30:12:040467:90 с землями кадастрового квартала 30:12:040467 с целью образования земельного участка с условным номером :ЗУ1 с видом разрешенного использования «Строительная промышленность».

В соответствии со ст. 11.7 Земельного кодекса РФ при перераспределении земель и земельных участков существование исходных земельных участков 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

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									16
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

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 30:12:040467:90 с землями кадастрового квартала 30:12:040467. В результате перераспределения образуется один земельный участок с условным номером :ЗУ1 с видом разрешенного использования «Строительная промышленность».

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

Основные характеристики образуемых земельных участков 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, 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 и постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 18.12.2025 № 107, образуемые земельные участки располагаются в

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									17
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

территориальной зоне ПК-4 (Зона производственно-коммунальных объектов V класса).

ПК-4. Зона производственно-коммунальных объектов V класса.

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Легкая промышленность	6.3	Бытовое обслуживание	3.3
Пищевая промышленность	6.4	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Нефтехимическая промышленность	6.5	Религиозное использование	3.7
Строительная промышленность	6.6	Проведение научных исследований	3.9.2
Коммунальное обслуживание	3.1	Проведение научных испытаний	3.9.3
Обеспечение деятельности в области гидро-метеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Ветеринарное обслуживание	3.10
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	Деловое управление	4.1
Служебные гаражи	4.9	Магазины	4.4
Склады	6.9	Банковская и страховая деятельность	4.5
Водный транспорт	7.3	Общественное питание	4.6
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Гостиничное обслуживание	4.7
Гидротехнические сооружения	11.3	Объекты дорожного сервиса	4.9.1
		Хранение автотранспорта	2.7.1
		Размещение гаражей для	2.7.2

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						18

		собственных нужд	
		Обеспечение обороны и безопасности	8.0

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

Предельные параметры:

1. Для объектов нежилого назначения:

– 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.

2. 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.

3. 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.

4. Процент застройки территории – не более 65% от площади земельного участка.

5. Процент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

6. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не менее 10% от площади земельного участка.

7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист	
							19	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

использования территории, указанных на картах градостроительного зонирования (приложения 2, 3, 4), установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках для видов – в соответствии с пунктом 19 статьи 20 Правил.

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

Проект межевания территории включает в себя следующие материалы:

1. Чертеж межевания территории М 1:500;
2. Техничко-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 30:12:040467:90 с землями кадастрового квартала 30:12:040467 с видом разрешенного использования «Строительная промышленность» (код 6.6), в категории «земли населенных пунктов».

Дополнительно сообщаем, что вид разрешенного использования «Строительная промышленность» (код 6.6) в зоне ПК-4 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.

Техничко-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Номер образованного земельного участка	площадь (кв. м.)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Примечание
1	30:12:040467	2054,29	Земли	Для эксплуатации	Земельный

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									20
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

	:90		населенны х пунктов	кислородной станции	участок, участвующий в перераспределени и
2	30:12:040467	1990,75	Земли населенны х пунктов	-	Земли кадастрового квартала, участвующие в перераспределени и
3	:3У1	4045,04	Земли населенны х пунктов	«Строительная промышленность » (код 6.6)	данный вид разрешенного использования является основным согласно ПЗЗ
	ВСЕГО:	4045,04			

Главный инженер проекта
 
 Кузьмин А.И.

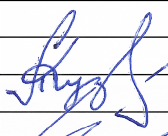
Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									21
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Приложения

59 26-ПМТ-1-2

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									22
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Каталоги координат границ образуемого земельного участка и границ
разработки проекта межевания территории

Взам. инв. №	Подл. и дата									
Инв. № подл.							Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Пушкина, 48В, 50 в Трусовском районе г. Астрахани.	Стадия	Лист	Листов
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		ПД	1	3
	Разработал	Майоров Г.А.			Каталоги координат	ООО «Землеустройство»				
	ГИП	Кузьмин А.И.								
Н.контр	Уманцев И.В.									

Каталог координат границ земельного участка :ЗУ1		
№ точки	Система координат МСК-30	
1	423867.94	2220546.79
2	423866.55	2220558.60
3	423859.50	2220593.88
4	423856.11	2220603.76
5	423851.87	2220616.12
6	423849.04	2220623.92
7	423846.88	2220629.87
8	423846.62	2220630.60
9	423838.28	2220628.79
10	423826.21	2220626.87
11	423824.74	2220626.78
12	423826.64	2220624.21
13	423800.58	2220612.77
14	423802.01	2220607.70
15	423801.38	2220607.05
16	423811.60	2220576.57
17	423820.85	2220553.54
18	423823.54	2220547.25
19	423823.36	2220537.18
20	423842.08	2220543.87
21	423846.79	2220545.54
22	423849.45	2220542.98
1	423867.94	2220546.79
Площадь участка 4045 кв.м.		

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Каталог координат границ разработки ПМТ

№ точки	Система координат МСК-30	
1	423867.94	2220546.79
2	423866.55	2220558.60
3	423859.50	2220593.88
4	423856.11	2220603.76
5	423851.87	2220616.12
6	423849.04	2220623.92
7	423846.88	2220629.87
8	423846.62	2220630.60
9	423838.28	2220628.79
10	423826.21	2220626.87
11	423824.74	2220626.78
12	423826.64	2220624.21
13	423800.58	2220612.77
14	423802.01	2220607.70
15	423801.38	2220607.05
16	423811.60	2220576.57
17	423820.85	2220553.54
18	423823.54	2220547.25
19	423823.36	2220537.18
20	423842.08	2220543.87
21	423846.79	2220545.54
22	423849.45	2220542.98

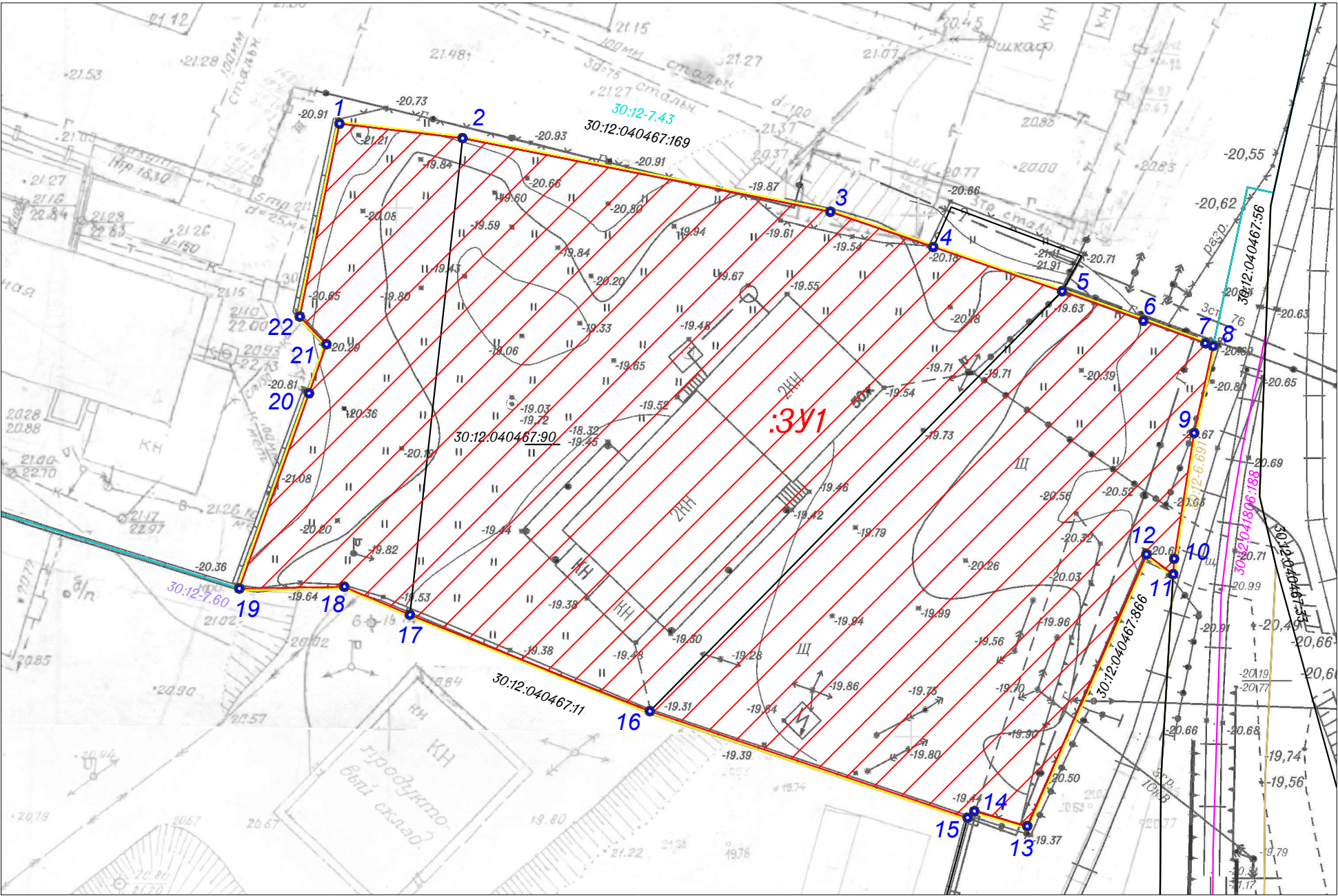
Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

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

Графическая часть

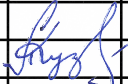
59 26-ПМТ-1-3

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									26
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	



Условные обозначения:

- Границы разработки проекта межевания территории
- Границы ранее учтенных уточненных земельных участков
- Границы ОКС
- 1 Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- 30:12-6.691 Санитарно-защитная зона для промплощадки (г. Астрахань, пер. Гаршина/ ул. Пушкина, 2/46) общества с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческая фирма «Волга-порт»
- 30:12-7.60 Территориальная зона ПК -4 (Зона производственно-коммунальных объектов V класса)
- 30:12-7.43 Территориальная зона ПК -2 (Зона производственно-коммунальных объектов III класса)
- :3У1 Граница земельного участка, образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:040467:90 и земель кадастрового квартала 30:12:040467

						59 26-ПМТ-1-3			
						Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Пушкина, 48В, 50 в Трусовском 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"	