

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО»

**Документация по внесению изменений в проект  
межевания территории в границах улиц Донбасской,  
Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г.  
Астрахани.**

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

62 25-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 проект межевания  
территории в границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской,  
Боевой в Кировском районе г. Астрахани.**

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

**62 25-ПМТ-1**

Заказчик: ИП Кулагина Ю.В.

Директор ООО «Землеустройство»

Уманцев И.В.



г. Астрахань  
2026 г.

## Главный инженер проекта

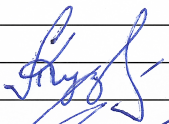

Phyllis

А.И. Кузьмин

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	62 25-ПМТ-1		Лист
								2

**Состав документации по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани.**

Номер тома, книги	Шифр тома, книги	Наименование материалов	Примечание
1	2	3	4
Том 1		Проект межевания территории	
Книга 1	62 25-ПМТ-1	Основная часть	
Книга 2	62 25-ПМТ-2	Материалы по обоснованию	

Взам. инв. №	Подл. и дата										
Инв. № подл.								Документация по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани.	Стадия	Лист	Листов
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		ПД	3	28
		Разработал		Майоров Г.А.			Состав документации		ООО «Землеустройство»		
		ГИП		Кузьмин А.И.							
		Н.контр		Уманцев И.В.							

## Содержание проекта межевания 62 25-ПМТ-1

№ п/п	Наименование	Страница
Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта		
62 25-ПМТ-1-1	Текстовая часть	5
1	Пояснительная записка	6
62 25-ПМТ-1-2	Приложения:	21
2	Каталоги координат	22
2.1	Каталог координат границ изменяемого земельного участка	23
2.2	Каталог координат границ образуемых земельных участков	24
2.3	Каталог координат границ разработки проекта межевания территории	26
62 25-ПМТ-1-3	Графическая часть	27
3	Чертеж межевания территории	28

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

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

**Текстовая часть**

**62 25-ПМТ-1-1**

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

## Пояснительная записка

Документация по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани (далее ПМТ) разработана ООО «Землеустройство».

Изменения вносятся в проект межевания территории в границах улиц улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани, утвержденный распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 06 августа 2021 года № 1354-р.

В границах разработки проекта межевания территории был заключен договор о развитии застроенной территории в границах муниципального образования «Город Астрахань» № 01/16 от 18.01.2016 с ИП Кулагиной Ю.В.

Проект межевания территории разработан в границах одного кадастрового квартала 30:12:010539.

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 границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани являются:

- внесение изменений в ранее разработанную документацию по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани;

- определение местоположения границ образуемого земельного участка с видом разрешенного использования «Развлекательные мероприятия»;

- установление зон действия сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков (при необходимости).

Исходными данными для разработки проекта межевания послужили:

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

- обращение ИП Кулагиной Ю.В.;

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

- Проект планировки и межевания территории для строительства линейного объекта в границах улиц Наб. 1-го Мая, Волжской, Ахшарумова, Боевой, Наб. Прив. Затона в Кировском и Советском районах, утвержденный постановлением мэра города Астрахани 25.09.2025 г. №8480-м;

- Проект планировки территории в границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани, утвержденный распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» 28 июня 2021 года №1101-р;

- Проект межевания территории в границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани, утвержденный

Взам. инв. №		постановлением мэра города Астрахани 25.09.2025 г. №8480-м;										
		- Проект планировки территории в границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани, утвержденный распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» 28 июня 2021 года №1101-р;										
Подп. и дата		- Проект межевания территории в границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани, утвержденный										
Ине. № подл.												Лист
												7
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					



распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» 6 августа 2021 года №1354-р;

- 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 ООО «Землеустройство» в 2026 году.

В соответствии с частью 5 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий», вступившего в силу 30 декабря 2020 г., договоры о развитии застроенных территорий, заключенные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу указанного Федерального закона), а также договоры, предусматривающие предоставление земельных участков из государственной или муниципальной собственности в целях реализации указанных договоров о развитии застроенных территорий, сохраняют свое действие в соответствии с условиями таких договоров с учетом особенностей, предусмотренных частью 6 указанной статьи. При этом изменение и расторжение указанных в настоящей части договоров осуществляется в порядке, действовавшем на день заключения таких договоров.

Согласно пункту 1 части 1.1 статьи 45 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ) решения о подготовке документации по планировке

Име. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №
	<p>застроенных территорий, сохраняют свое действие в соответствии с условиями таких договоров с учетом особенностей, предусмотренных частью 6 указанной статьи. При этом изменение и расторжение указанных в настоящей части договоров осуществляется в порядке, действовавшем на день заключения таких договоров.</p> <p>Согласно пункту 1 части 1.1 статьи 45 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ) решения о подготовке документации по планировке</p>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						8

территории принимаются самостоятельно лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории.

Таким образом, принятие уполномоченным органом решения о подготовке проекта межевания территории не требуется.

В соответствии с частью 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации в проекте межевания территории также должны быть указаны:

- 1) площадь образуемых и изменяемых земельных участков, и их частей;
- 2) образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;
- 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

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 образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования представлены в текстовой части данного проекта межевания территории, координаты поворотных точек границ, образуемых земельных участков 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.

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

Координаты границ изменяемого, образуемых земельных участков и границ разработки проекта межевания территории определены в системе координат кадастрового учета – МСК 30.

В отношении государственного кадастрового учета изменяемый, образуемые земельные участки расположены в границах одного кадастрового квартала с номером 30:12:010539.

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

- земельные участки с уточненной площадью по сведениям ЕГРН;
- объекты капитального строительства;

Территория разработки проекта межевания территории расположена в границах проектируемой санитарно-защитной зоны разработанной для объекта: Торговый центр «ВАСТОРГ».

В соответствии с приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 23.12.2019 №1391-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)» (далее — ПАТ) и сведений ЕГРН на территорию разработки проекта межевания территории накладываются следующие ограничения:

- Приаэродромной территории 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).

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									10
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

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;

- 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

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

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

В красные линии, разработанные в составе проекта планировки территории в границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани, утвержденного распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» 28 июня 2021 года №1101-р в данном проекте межевания изменения не вносились. Красные линии, разработанные в составе проекта планировки территории в границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани, утвержденного распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» 28 июня 2021 года №1101-р пересекают земельный участок с кадастровым номером 30:12:010539:85. Устранение пересечения красных линий с земельным участком 30:12:010539:85 реализовано данной документацией, а именно предусмотрено 1 этапом образования земельного участка с условным номером :ЗУ3.

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

Образуемый участок расположен на землях населенных пунктов.

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 территориальной зоне Ц-2 - Зона развития культурно-административных функций.

Данным проектом межевания предусмотрено образование земельного участка с условными номерами :ЗУЗ в два этапа.

**1 Этап.**

- Образование земельного участка с условным номером :85:ЗУ1 из земельного участка с кадастровым номером 30:12:010539:85, путем его раздела с сохранением исходного в измененных границах. В соответствии со ст. 11.11 ЗК РФ Вид разрешенного использования образуемого земельного участка принять вид разрешенного использования земельного участка из которого при он образован, а именно «Для благоустройства прилегающей территории». После формирования земельного участка с условным номером :85:ЗУ1 изменить вид разрешенного использования на «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (Код 4.2).

**2 Этап.**

- Объединение земельных участков с условным и кадастровым номерами :85:ЗУ1 и 30:12:010539:72 с видом разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))».

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:010539:85, расположенный по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.

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

Астрахань, р-н Кировский, ул. Бакинская/ ул. Донбасская, 39/40 является ранее учтенным уточненным земельным участком с видом разрешенного использования «Для благоустройства прилегающей территории», площадью 3920 кв.м. (Аренда).

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:010539:72, расположенный по адресу: Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Бакинская, земельный участок 39 является ранее учтенным уточненным земельным участком с видом разрешенного использования «Для эксплуатации торгового центра», площадью 10 000 кв.м. (Частная собственность).

В соответствии со ст. 43 ГК РФ подготовка документации по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани осуществляется в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка :ЗУЗ и приведение таковых в соответствие с проектом планировки территории в границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани, утвержденным распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» 28 июня 2021 года №1101-р.

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

Основные характеристики изменяемого, образуемых земельных участков приведены в технико-экономических показателях проекта межевания.

В соответствии с ПЗЗ, образуемый земельный участок расположен в зоне Ц-2 (Зона развития культурно-административных функций).

**Зона «Ц-2»**

**Зона развития культурно-административных функций**

Цель выделения: правовое обеспечение развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных преимущественно для объектов культурно-административного назначения в сочетании с жилой застройкой.

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

В зоне Ц-2 выделена подзона Ц-2-1 с одинаковыми видами разрешенного использования, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
Коммунальное обслуживание	3.1	Хранение автотранспорта	2.7.1
Оказание социальной помощи населению	3.2.2	Религиозное использование	3.7
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Служебные гаражи	4.9
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
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
Общественное управление	3.8	Развлекательные мероприятия	4.8.1
Проведение научных исследований	3.9.2	Проведение азартных игр	4.8.2
Деловое управление	4.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	Обеспечение обороны и безопасности**	8.0
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Водный транспорт	7.3		
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их

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

							Лист
							15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами
объекты временного проживания, необходимые для функционирования основных и условно разрешенных видов использования
объекты коммунального хозяйства (электро-, водо-, газообеспечения, водоотведения, телефонизации и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования
автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования
благоустройство, в том числе озеленение
детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий
площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников
общественные туалеты

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

*\*\* За исключением размещения объектов для проведения воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей (код 8.0).*

### Предельные параметры:

#### 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

- 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.
- Для объектов жилого назначения предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

#### 2. Минимальный отступ от объектов культурного наследия – 10 м, от иных зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не

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

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. Для многоквартирной застройки предельное количество этажей – до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена.
5. Для подзоны Ц-2-1 предельная высота зданий для уличного фронта: до карниза – 12 м, до конька крыши – 15 м, не выше примыкающих исторических зданий; высота зданий для внутриквартальной застройки – не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом.
6. Для объектов жилого назначения:
  - процент застройки территории – не более 70% от площади земельного участка;
  - процент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

7. Для объектов нежилого назначения:
  - процент застройки территории – не более 50% от площади земельного участка;
  - процент озеленения территории – не менее 25% от площади земельного участка;
  - площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не менее 10% от площади земельного участка;

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

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

- 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.
- Допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.
- 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.
- Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, указанных на картах градостроительного зонирования (приложения 2, 3, 4), установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Проект межевания территории включает в себя следующие материалы:

- Чертеж межевания территории М 1:500;

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									18
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

2. Техничко-экономические показатели проекта межевания;
3. Чертеж материалов обоснования проекта межевания территории.

Земельный участок с условным номером :3У3 формируется в категории «земли населенных пунктов» в два этапа: 1. Раздел с сохранением исходного в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 30:12:010539:85 с образованием земельного участка с условным номером :85:3У1 с видом разрешенного использования «Для благоустройства прилегающей территории» (в соответствии со ст. 11.11 ЗК РФ). После формирования земельного участка с условным номером :85:3У1 предусмотрено изменение вида разрешенного использования на «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (Код 4.2). 2. Объединение земельных участков с условным и кадастровым номерами :85:3У1 и 30:12:010539:72 с видом разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (код 4.2).


Дополнительно сообщаем, что вид разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (код 4.2) в зоне Ц-2 является основным видом разрешенного использования, и тем самым не требуют 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	30:12:010539:85	3922,95	Земли населенных пунктов	Для благоустройства прилегающей территории	Исходный земельный участок

Технико-экономические показатели проекта межевания									
Взам. инв. №		Подп. и дата							

2	30:12:010539: 72	10000,52	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации торгового центра	Земельный участок, участвующий в объединении
3	:85:3У1	3605,42	Земли населенных пунктов	Для благоустройств а прилегающей территории	Земельный участок, участвующий в объединении
4	:3У3	13698,70	Земли населенных пунктов	«Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательны е центры (комплексы)» (Код 4.2).	данный вид разрешенного использования является основным согласно ПЗЗ
<b>ВСЕГО:</b>		13923,47			

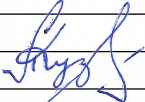

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_  Кузьмин А.И.

Ине. № подл.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Приложения  
62 25-ПМТ-1-2

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

Каталоги координат границ изменяемого, образуемых земельных  
участков и границ разработки проекта межевания территории

Взам. инв. №	Подл. и дата									
Инв. № подл.							Документация по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани.	Стадия	Лист	Листов
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		ПД	1	5
	Разработал	Майоров Г.А.			Каталоги координат			ООО «Землеустройство»		
	ГИП	Кузьмин А.И.								
	Н.контр	Уманцев И.В.								

Каталог координат границ изменяемого земельного участка 30:12:010539:85

№ точки	Система координат МСК-30	
11	419724.71	2221089.37
12	419721.71	2221089.65
13	419711.77	2220986.40
14	419714.86	2220986.05
11	419724.71	2221089.37

Площадь участка 318 кв.м.

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



Каталог координат границ земельного участка :85:3У1		
№ точки	Система координат МСК-30	
10	419759.54	2221086.07
11	419724.71	2221089.37
14	419714.86	2220986.05
15	419748.93	2220982.20
10	419759.54	2221086.07
Площадь участка 3605 кв.м.		

<div>Име. № подл.</div> <div>Подп. и дата</div> <div>Взам. инв. №</div>							Лист
							3
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Каталог координат границ земельного участка :ЗУЗ

№ точки	Система координат МСК-30	
1	419818.19	2220962.90
2	419835.36	2221103.95
3	419825.76	2221103.46
4	419821.84	2221103.17
5	419789.91	2221107.67
6	419789.48	2221103.60
7	419788.21	2221099.90
8	419784.44	2221097.92
9	419761.10	2221101.39
10	419759.54	2221086.07
11	419724.71	2221089.37
14	419714.86	2220986.05
15	419748.93	2220982.20
16	419748.21	2220975.13
17	419746.93	2220962.58
18	419752.81	2220962.71
19	419756.62	2220964.01
20	419776.62	2220962.63
21	419778.86	2220965.91
22	419804.36	2220963.92
23	419816.88	2220962.95
1	419818.19	2220962.90

Площадь участка 13 699 кв.м.
------------------------------

Взам. инв. №	
--------------	--

Подп. и дата	
--------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--


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

# Каталог координат границ разработки ПМТ

№ точки	Система координат МСК-30	
1	419818.19	2220962.90
2	419835.36	2221103.95
3	419825.76	2221103.46
4	419821.84	2221103.17
5	419789.91	2221107.67
6	419789.48	2221103.60
7	419788.21	2221099.90
8	419784.44	2221097.92
9	419761.10	2221101.39
10	419759.54	2221086.07
11	419724.71	2221089.37
12	419721.71	2221089.65
13	419711.77	2220986.40
14	419714.86	2220986.05
15	419748.93	2220982.20
16	419748.21	2220975.13
17	419746.93	2220962.58
18	419752.81	2220962.71
19	419756.62	2220964.01
20	419776.62	2220962.63
21	419778.86	2220965.91
22	419804.36	2220963.92
23	419816.88	2220962.95

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

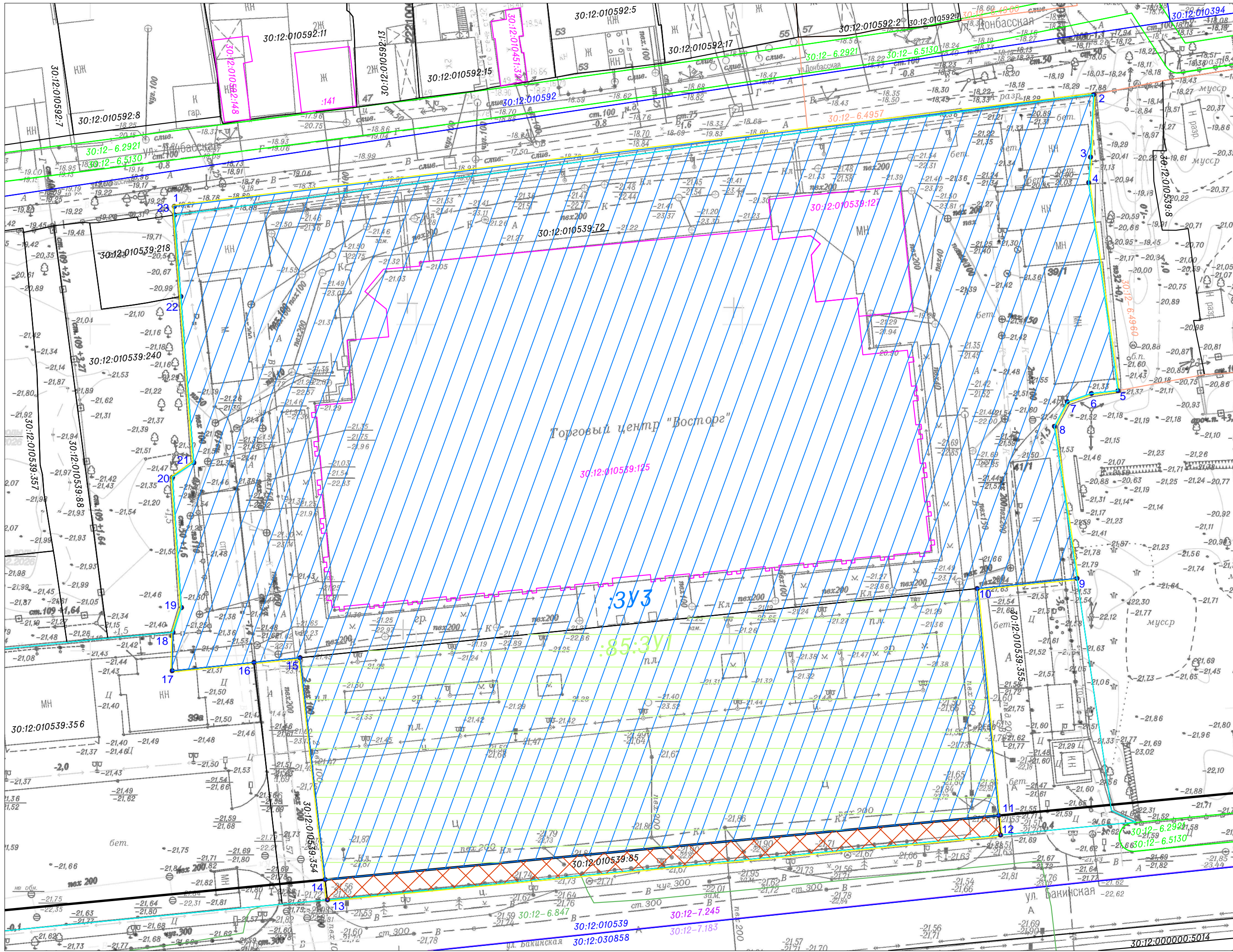
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Лист
							5

Графическая часть

62 25-ПМТ-1-3

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									27
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	





Условные обозначения:

- Границы разработки ПМТ
- Красные линии, установленные документацией по планировке территории в границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани
- Границы кадастрового квартала
- Граница ЗОУИТ
- Границы ранее учтенных уточненных земельных участков
- Граница проектируемой санитарно-защитной зоны разработанной для объекта: Торговый центр «вАСТОР»
- Границы зон охраны и зон регулирования застройки ОКН
- 1 Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- 30:12-7.245 Территориальная зона Ц-2 (Зона развития культурно-административных функций)
- 30:12-7.183 Территориальная зона Ц-10 (Зона многофункционального использования территории)
- 30:12-6.847 Граница санитарно-защитной зоны для предприятия ООО «Газэнергосеть розница», автозаправочная станция №39 (АЗС № 39)
- 30:12:010539:85 Граница изменяемого земельного участка с кадастровым номером 30:12:010539:85
- 85:3У1 Граница земельного участка, образуемого путем раздела земельного участка с кадастровым номером 30:12:010539:85 с сохранением исходного в измененных границах.
- 85:3У1 Граница земельного участка, образуемого путем объединения земельных участков с условным и кадастровыми номерами: 85:3У1 и 30:12:010539:72.

Примечание:

Границы элементов планировочной структуры, линии отступа от красных линий совпадают с границами устанавливаемых красных линий

						62 25-ПМТ-1-3			
						Документация по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Чертеж межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Исполнитель		Чалышева Л.Н.		21/10/2024		Масштаб 1:500	ООО "Землеустройство"		