

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.
Николая Островского в Советском районе г. Астрахани.**

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

8 26-ПМТ-1

Заказчик: ООО СЗ «Пространство на Островского»

Директор ООО «Землеустройство»

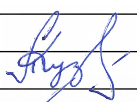

Уманцев И.В.



г. Астрахань
2026 г.

Состав проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского в Советском районе г. Астрахани.

Номер тома, книги	Шифр тома, книги	Наименование материалов	Примечание
1	2	3	4
Том 1		Проект межевания территории	
Книга 1	8 26-ПМТ-1	Основная часть	
Книга 2	8 26-ПМТ-2	Материалы по обоснованию	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							<div>Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского в Советском районе г. Астрахани.</div> <div>Состав документации</div> <div> <div>Стадия</div> <div>Лист</div> <div>Листов</div> <div>ПД</div> <div>3</div> <div>30</div> <div>ООО «Землеустройство»</div> </div>		
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
			Разработал		Майоров Г.А.						
			ГИП		Кузьмин А.И.						
Н.контр		Уманцев И.В.									

Содержание проекта межевания 8 26-ПМТ-1

№ п/п	Наименование	Страница
Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта		
8 26-ПМТ-1-1	Текстовая часть	5
1	Пояснительная записка	6
8 26-ПМТ-1-2	Приложения:	24
2	Каталоги координат	25
2.1	Каталог координат границ образуемого земельного участка	26
2.2	Каталог координат границ разработки проекта межевания территории	27
2.3	Каталог координат красных линий	28
8 26-ПМТ-1-3	Графическая часть	29
3	Чертеж межевания территории	30

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

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

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. Николая Островского в Советском районе г. Астрахани разработан ООО «Землеустройство».

Проект межевания территории разработан в границах земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:000000:192, 30:12:030019:19 и землях кадастровых кварталов 30:12:030019 и 30:12:030024, прилегающих к данным земельным участкам.

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. Николая Островского в Советском районе г. Астрахани являются:

- анализ градостроительной ситуации;

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

- установление красных линий по ул. Магаданская.

- обращение ООО СЗ «Пространство на Островского»;

- задание на разработку проекта межевания территории;

- 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.

Име. № подл.	<div>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.</div>						Лист		
							7		
Взам. инв. №									
Подл. и дата									
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- 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.

- Проект планировки территории для строительства линейного объекта по ул. Н. Островского от ул. Пороховой до развязки по ул. Бродской в Советском районе г. Астрахани, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Астрахань» 16 февраля 2017 года № 1064, с изменениями, утвержденными распоряжением Администрации муниципального образования «Город Астрахань» 27 июня 2025 года №908 и постановлением Администрации муниципального образования «Город Астрахань» 25 декабря 2025 года №1666;

- Инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО «Землеустройство» в 2025 году (технический отчет 51 25-ИГДИ).

Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского в Советском районе г. Астрахани разработан в соответствии с распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области № «79» от 28.01.2026 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;

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

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.

Резервирование и изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд проектом не предусмотрено, в связи с чем на 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.

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

В отношении государственного кадастрового учета образуемый земельный участок расположен в границах двух кадастровых кварталов с номерами 30:12:030019 и 30:12:030024.

Территория разработки проекта межевания территории частично расположена в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения "Комплекс зданий пороховых складов, 1-я четверть XVIII-нач. XX вв.", расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Пороховая, д. 8/ул. Николая Островского, д. 44. Данная зона установлена соответствии с распоряжением правительства Астраханской области №194-Пр от 29.05.2025 г. о внесении изменений в Распоряжение Правительства Астраханской области от 28.02.2025 № 68-Пр «Об установлении зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий пороховых складов, 1-я четверть XVIII-нач. XX вв.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Пороховая, д. 8/ул. Николая Островского, д. 44 и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны с реестровым номером 30:12-6.5853.

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:

- Земельные участки с уточненной площадью по сведениям ЕГРН;
- ЗОУИТ 30:12-6.2231 Охранная зона ЛЭП-0,4 кВ ТП 406 Ф.621 ПС Царевская;
- ЗОУИТ 30:12-6.4769 Зона публичного сервитута для размещения объекта ЛЭП-0,4 кВ ТП 406 Ф.621 ПС Царевская;

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. №							Лист
									10
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

(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.

Проектом планировки территории для строительства линейного объекта по ул. Н. Островского от ул. Пороховой до развязки по ул. Бродской в Советском районе г. Астрахани, утвержденным постановлением Администрации муниципального образования «Город Астрахань» 16 февраля 2017 года № 1064, с изменениями, утвержденными распоряжением Администрации муниципального образования «Город Астрахань» 27 июня 2025 года №908 и постановлением Администрации муниципального образования «Город Астрахань» 25 декабря 2025 года №1666 установлены красные линии ул. Н. Островского с северо-западной стороны границ разработки ПМТ. С целью завершения формирования границ квартала документацией по планировке территории предусмотрено установление красных линий ул. Магаданской по юго-западной границе разработке проекта межевания территории. С точки к9, установленной ранее красной линии, проектом межевания территории предусмотрено установление красной линии в юго-восточном направлении до точки к12, тем самым отделяя элементы планировочной структуры (юго-западная граница образуемого земельного участка :ЗУ1) от земель общего пользования.

Границы элементов планировочной структуры, линии отступов от красных линий совпадают с границами красных линий. Соответственно, на чертежах линии отступа от красных линий не отображены.

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:000000:192, расположенный по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, р-н Советский, ул. Николая Островского, 46А является ранее учтенным уточненным земельным участком (единое землепользование) с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), коммунальное обслуживание», площадью 3741 кв.м. (частная собственность). Единое землепользование с кадастровым номером

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

30:12:000000:192 состоит из обособленных (условных) земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:030019:17 и 30:12:030024:455. На земельном участке с кадастровым номером 30:12:000000:192 расположен объект незавершенного строительства с наименованием «объект незавершенный строительством - пожарное депо, назначение: нежилое, площадью 1520,6 кв.м. , процент готовности 51%. Литер: А. Инвентарный номер: 12:401:002:000050620», с кадастровым номером 30:12:030019:30 (частная собственность), площадью застройки 1520,6 кв.м. Земельный участок с кадастровым номером 30:12:000000:192 имеет пересечение с проектируемыми красными линиями ул. Магаданской, устанавливаемыми данной документацией. Площадь части земельного участка с кадастровым номером 30:12:030019:19, расположенной за границами красных линий составляет 81,56 кв.м.

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:030019:19, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Астраханская обл., г. Астрахань, р-н Советский, ул. Н.Островского является ранее учтенным уточненным земельным участком с видом разрешенного использования «Для строительства стоянки автотранспортных средств со зданием технического обслуживания», площадью 1371 кв.м. (сведения о зарегистрированных правах отсутствует). Земельный участок с кадастровым номером 30:12:030019:19 имеет пересечение с красными линиями ул. Н. Островского, установленными проектом планировки территории для строительства линейного объекта по ул. Н. Островского от ул. Пороховой до развязки по ул. Бродской в Советском районе г. Астрахани, утвержденным постановлением Администрации муниципального образования «Город Астрахань» 16 февраля 2017 года № 1064, с изменениями, утвержденными распоряжением Администрации муниципального образования «Город Астрахань» 27 июня 2025 года №908 и постановлением Администрации муниципального образования «Город Астрахань» 25 декабря 2025 года №1666.

Ине. № подл.	Взам. инв. №	<p>Островского, установленными проектом планировки территории для строительства линейного объекта по ул. Н. Островского от ул. Пороховой до развязки по ул. Бродской в Советском районе г. Астрахани, утвержденным постановлением Администрации муниципального образования «Город Астрахань» 16 февраля 2017 года № 1064, с изменениями, утвержденными распоряжением Администрации муниципального образования «Город Астрахань» 27 июня 2025 года №908 и постановлением Администрации муниципального образования «Город Астрахань» 25 декабря 2025 года №1666.</p>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Лист
							14

Площадь части земельного участка с кадастровым номером 30:12:030019:19, расположенной за границами красных линий составляет 620,76 кв.м.

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 кадастровых кварталов 30:12:030019 и 30:12:030024, участвующие в перераспределении представляют собой земельные участки неправильной геометрической формы с изломанностью границ, общей площадью 571,52 кв.м., состоящие из трех участков с площадями 342,47 кв.м., 193,33 кв.м. и 35,72 кв.м. (меньше минимальной площади для объектов нежилого назначения в территориальной зоне Ц-10, которая составляет 400 кв. м), ограниченных земельными участками с кадастровыми номерами 30:12:000000:192, 30:12:030019:19, границей территориальной зоны Ц-10 (Зона многофункционального использования территорий) с реестровым номером 30:12-7.236, установленными ранее и устанавливаемыми красными линиями.

В ходе анализа градостроительной ситуации установлено, что размещение объектов недвижимости на землях кадастровых кварталов 30:12:030019 и 30:12:030024 в границах разработки ПМТ не представляется возможным, в том числе по причине невозможности соблюдения минимальной ширины образуемого земельного участка, которая в территориальной зоне Ц-10 составляет 12 метров. 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 данным земельным участкам.

Между границей образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1 (с т. 8 по т. 9) и земельным участком с кадастровым номером

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

30:12:030019:214 остается чересполосный участок шириной не превышающей 0,98 м. В данном случае при образовании земельного участка с условным номером :ЗУ1 невозможно полностью исключить чересполосицу, так как это приведет к образованию земельного участка в двух территориальных зонах, а руководствуясь п.7 ст.11.9 ЗК РФ не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон.

Для исключения вклинивания, чересполосицы и изломанности границ проектом межевания предусмотрено перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:030019:19, 30:12:000000:192 с землями кадастровых кварталов 30:12:030019, 30:12:030024.

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 земельных участков с кадастровыми номерами

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

30:12:030019:19, 30:12:000000:192 с землями кадастровых кварталов 30:12:030019, 30:12:030024. В результате перераспределения образуется один земельный участок с условным номером :ЗУ1 с видами разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» и «Коммунальное обслуживание».

Права и законные интересы третьих лиц в результате образования земельного участка с условным номером :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 территориальной зоне Ц-10 (Зона многофункционального использования территорий).

Зона «Ц-10»

Зона многофункционального использования территорий

Цели выделения: обеспечение правовых условий развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных преимущественно для объектов общественно-делового, коммунального назначения в сочетании с жилой застройкой вдоль основных транспортных магистралей; обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей работающих и проживающих на указанных территориях граждан, а также развития объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

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

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Бытовое обслуживание	3.3
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Религиозное использование	3.7
Коммунальное обслуживание	3.1	Служебные гаражи	4.9
Социальное обслуживание	3.2	Объекты дорожного сервиса	4.9.1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Проведение научных исследований	3.9.2	Склады*	6.9
Деловое управление	4.1	Хранение автотранспорта	2.7.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Развлекательные мероприятия	4.8.1		
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.2		
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2		
Площадки для занятия спортом	5.1.3		
Железнодорожный транспорт	7.1		
Автомобильный транспорт	7.2		
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 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

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

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

** При условии хранения грузов, не относящихся к опасным и оказывающим негативное влияние на окружающую среду обитания и здоровье человека.*

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;
- 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;
- 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;
- процент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка;
- процент озеленения территории – не менее 20% 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
									19
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

- 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;
- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках для видов – в соответствии с пунктом 19 статьи 20 Правил;
- допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

2. Для объектов жилого назначения:

- минимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки – 1200 кв. м; максимальная площадь земельного участка не установлена;
- 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;
- предельное количество этажей – до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена;
- процент застройки территории – не более 70% от площади земельного участка;
- процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;
- 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

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

парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта;

- исключен

3. 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.
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 (приложение 5), указаны в документации (концепции) по обеспечению комплексного и устойчивого развития территории муниципального образования «Город Астрахань».

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 земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:030019:19, 30:12:000000:192 с землями кадастровых кварталов 30:12:030019, 30:12:030024 с видами разрешенного использования

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

«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «Коммунальное обслуживание» (код 3.1) в категории «земли населенных пунктов».

Дополнительно сообщаем, что виды разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (Код 2.6) и «Коммунальное обслуживание» (код 3.1) в зоне Ц-10 является основным видом разрешенного использования, и тем самым не требует разрешения на условно разрешенный вид использования согласно статьи 39 Градостроительного Кодекса. Для объектов жилого и нежилого назначения предельные максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.

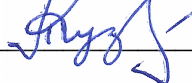
Технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Номер образованного земельного участка	площадь (кв. м.)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Примечание
1	30:12:000000:192	3741,09	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), коммунальное обслуживание	Земельный участок, участвующий в перераспределении
2	30:12:030019:19	1370,60	Земли населенных пунктов	Для строительства стоянки автотранспортных средств со зданием технического обслуживания	Земельный участок, участвующий в перераспределении
3	30:12:030019	501,44	Земли	Земли общего	Земли

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

									Лист
									22
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

			населенны х пунктов	пользования	кадастрового квартала, участвующие в перераспределени и
4	30:12:030024	70,08	Земли населенны х пунктов	Земли общего пользования	Земли кадастрового квартала, участвующие в перераспределени и
5	:3У1	4980,88	Земли населенны х пунктов	«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «Коммунальное обслуживание» (код 3.1)	данные виды разрешенного использования являются основными согласно ПЗЗ
	ВСЕГО:	5683,21			

Главный инженер проекта _____  Кузьмин А.И.

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									23
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Каталог координат границ земельного участка :ЗУ1		
№ точки	Система координат МСК-30	
1	418823.68	2220459.01
6	418869.07	2220512.30
7	418874.73	2220518.95
8	418870.29	2220522.26
9	418837.88	2220524.11
10	418834.02	2220523.31
11	418826.93	2220525.39
12	418805.15	2220535.10
13	418791.82	2220542.77
14	418782.65	2220551.30
15	418779.03	2220555.62
16	418765.41	2220540.12
17	418756.07	2220532.09
18	418760.76	2220526.55
24	418814.01	2220463.68
25	418820.81	2220455.65
1	418823.68	2220459.01
Площадь участка 4981 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	418823.68	2220459.01
2	418832.87	2220451.55
3	418843.98	2220463.79
4	418860.42	2220493.27
5	418873.68	2220508.18
6	418869.07	2220512.30
7	418874.73	2220518.95
8	418870.29	2220522.26
9	418837.88	2220524.11
10	418834.02	2220523.31
11	418826.93	2220525.39
12	418805.15	2220535.10
13	418791.82	2220542.77
14	418782.65	2220551.30
15	418779.03	2220555.62
16	418765.41	2220540.12
17	418756.07	2220532.09
18	418760.76	2220526.55
19	418760.56	2220526.32
20	418765.19	2220520.66
21	418771.14	2220513.40
22	418773.14	2220510.95
23	418812.89	2220462.41
24	418814.01	2220463.68
25	418820.81	2220455.65
1	418823.68	2220459.01

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

Каталог координат красных линий

№ точки	Система координат МСК-30	
к8	418875.17	2220519.46
к9	418820.81	2220455.65
к12	418756.07	2220532.09

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									4
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

