

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ**

**Трыскова Айса Евгеньевна**

ИНН/ОГРНИП 301607809297 / 322302500010110

Квалификационный аттестат кадастрового инженера 30-10-66

СРО КИ Саморегулируемая организация Ассоциация "Некоммерческое  
партнерство "Кадастровые инженеры юга" уникальный реестровый номер  
кадастрового инженера

в реестре членов СРО КИ №НП000217

адрес: 414040, город Астрахань, пл. Карла Маркса д.3, корпус 1, офис 12

тел. 8-905-481-20-82, 48-45-65 e-mail: [48mer\\_astra@mail.ru](mailto:48mer_astra@mail.ru)

---

**Документация по внесению изменений в проект межевания  
территории в границах улицы Дантона, Адмиралтейской,  
Энзелийской, Урицкого в Кировском районе г. Астрахани**

**Заказчик: Михайлова С.Н.**

Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_ А.Е. Трыскова

**г. Астрахань 2026г.**

Состав проекта

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	3
Описание сложившейся ситуации	4
Пояснительная записка	9
Материалы по обоснованию проекта межевания территории	13
Чертеж существующих земельных участков и объектов капитального строительства	14
Приложения	16

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

## ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

### Описание сложившейся ситуации

На основании постановления администрации МО «Город Астрахань» от 16.09.2015 №6101 разработан проект планировки и межевания территории в границах улиц Дантона, Адмиралтейской, Энзелийской, Урицкого в Кировском районе г. Астрахани. Проект утвержден постановлением администрации МО «Город Астрахань» от 02.09.2016 № 5860.

Далее, на основании постановления администрации МО «Город Астрахань» от 16.04.2018 года № 1930, в существующий проект межевания внесены изменения. Целью разработки проекта по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Дантона, Адмиралтейской, Энзелийской, Урицкого в Кировском районе г. Астрахани являлось изменение описания и способов образования земельных участков и их площадей в ходе перераспределения в соответствии с данными филиала федерального бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Астраханской области.

Проект с изменениями утвержден распоряжением администрации МО «Город Астрахань» от 06 июля 2018 года № 2969-р.

В границах разработки вышеописанных проектов расположено домовладение с адресом ул. Фиолетова/ул. Урицкого, 46/51.

Согласно п. 2.14 постановления министерства культуры и туризма Астраханской области от 05.07.2016г №19-п, в границах участка домовладения по ул. Фиолетова, 46/ул. Урицкого, 51 установлены границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Иванова, кон. XIX в.».

Согласно ч. 1 ст. 11.3, п.5 ч. 16 ст. 11.10 Земельного кодекса РФ настоящий проект межевания разрабатывается с целью образования земельного участка для эксплуатации здания с К№30:12:010095:24.

Территория проектирования расположена в границах территориальной

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №
<p>Астраханской области от 05.07.2016г №19-п, в границах участка домовладения по ул. Фиолетова, 46/ул. Урицкого, 51 установлены границы территории объекта культурного наследия регионального значения “Дом Иванова, кон. XIX в.”.</p> <p>Согласно ч. 1 ст. 11.3, п.5 ч. 16 ст. 11.10 Земельного кодекса РФ настоящий проект межевания разрабатывается с целью образования земельного участка для эксплуатации здания с К№30:12:010095:24.</p> <p>Территория проектирования расположена в границах территориальной</p>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						4

зоны Ц-2 - Зона развития культурно-административных функций.

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 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

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

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.

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

Предельные параметры:

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

1.1. 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.

1.2. 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 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

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

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:

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

б) процент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

7 Для объектов нежилого назначения:

а) процент застройки территории – не более 50% от площади земельного участка;

б) процент озеленения территории – не менее 25% от площади земельного участка;

в) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не 10% от площади земельного участка, за исключением вида разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», для которого данный параметр не подлежит установлению;

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

8. Организация подъездов и подходов выполняется с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным

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

средств – не 10% от площади земельного участка, за исключением вида разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», для которого данный параметр не подлежит установлению;

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

8. 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.

9. Допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

10. 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.

11. 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.

12. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.

Территория проектирования расположена в границах кадастрового квартала 30:12:010575. Площадь участка разработки проекта межевания территории – 1301,0 кв.м.

Участок в границах разработки проекта межевания территории граничит:  
с северо-западной стороны – земли общего пользования, ул. Урицкого;  
с северо-восточной стороны - земельный участок: с К№ 30:12:010575:36, адрес: Астраханская область, г Астрахань, р-н Кировский, ул Урицкого/ул Дантона, 49/8, с К№30:12:010575:5, адрес: Астраханская область, г Астрахань, р-н Кировский, ул Дантона, /ул.Фиолетова, 10/44.

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	территории – 1301,0 кв.м.									
			Участок в границах разработки проекта межевания территории граничит:									
			с северо-западной стороны – земли общего пользования, ул. Урицкого; с северо-восточной стороны - земельный участок: с К№ 30:12:010575:36, адрес: Астраханская область, г Астрахань, р-н Кировский, ул Урицкого/ул Дантона, 49/8, с К№30:12:010575:5, адрес: Астраханская область, г Астрахань, р-н Кировский, ул Дантона, /ул.Фиолетова, 10/44.									
												Лист
												8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата							

- территория объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Иванова, кон. XIX в.», реестровый номер 30:12-8.367.

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



**Пояснительная записка**

На основании распоряжения Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 15.05.2024г №820 разработана документация по внесению изменений в проект межевания территории в границах улицы Дантона, Адмиралтейской, Энзелийской, Урицкого в Кировском районе г. Астрахани. Приложением к распоряжению являлось техническое задание.

Исходными данными для разработки документации по внесению изменений в проект межевания послужили:

1. Документация по планировки территории в границах улиц Дантона, Адмиралтейской, Энзелийской, Урицкого, утвержденная постановлением администрации муниципального образования "Город Астрахань" 02 сентября 2016 года № 5860 с изменениями, утвержденными распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 06.07.2018 №2969-р.

2. Материалы геодезических работ, выполненные ИП Пустохайлов Максим Юрьевич (Свидетельство ассоциации СРО “Объединение изыскателей для проектирования и строительства объектов топливно-энергетического комплекса “Нефтегазизыскания-Альянс”, регистрационный номер члена в реестре членов СРО №287 от 09.08.2019г, протокол Совета № 191 от 09 августа 2019г.)

3. Сведения ЕГРН в виде кадастрового плана территории на кадастровый квартал 30:12:010575;

4. Правила землепользования и застройки МО «Город Астрахань», утвержденные решением городской думы муниципального образования «Город Астрахань» от16.07.2020г №69, с изменениями внесенными Постановлением Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 №78, от 18.12.2025 №107.

5. Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденный решением Городской Думы муниципального

Изн. №подл.	Взам. инв. №					Лист
	Подп. и дата					
кадастровый квартал 30:12:010575;						
4. Правила землепользования и застройки МО «Город Астрахань», утвержденные решением городской думы муниципального образования «Город Астрахань» от16.07.2020г №69, с изменениями внесенными Постановлением Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 №78, от 18.12.2025 №107.						
5. Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденный решением Городской Думы муниципального						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	10

образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 № 82» с изменениями, утвержденными Решением 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, с изменениями, внесенными Постановлением Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 29.12.2025 №113.

Документация утверждена распоряжением Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 24.07.2024 №1283.

Согласно утвержденной документации предусматривается образование земельного участка :ЗУ1 из земель муниципальной собственности в кадастровом квартале 30:12:010575.

Обозначение образуемого участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
:ЗУ1	Земли населенных пунктов	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	688 кв.м.

В границах образуемого участка расположен объект капитального строительства с К№30:12:010095:24 - нежилое здание, "Дом Иванова кон. XIX века" и нежилое здание литер I, которое находится в фактическом использовании гр. Михайловой С.Н. Также в границах образуемого участка расположен столб линии электропередачи, принадлежащий гр. Михайловой С.Н.

Также проектом предусмотрено образование земельного участка :ЗУ2 под многоквартирным домом, литер Б.

Обозначение образуемого участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
---------------------------------	------------------	--------------------------------	----------------

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



размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра”.

В границах земельного участка с К№30:12:010575:239 расположено здание с К№30:12:010095:24, общей площадью 1 568,7 кв. М., что явно не соответствует описанию объекта в классификаторе-свыше 5000 кв.м.

Целью внесения изменений в документацию является изменение вида разрешенного использования земельного участка 30:12:010575:239.

Документацией предлагаются следующие характеристики земельного участка:

Обозначение участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
:ЗУ1-30:12:010575:239.	Земли населенных пунктов	Магазины, Деловое управление, Общественное питание	688 кв.м.

Согласно правилам землепользования и застройки МО «Город Астрахань» территория разработки проекта расположена в границах территориальной зоны Ц-2 зона развития культурно-административных функций. Согласно п. 2 Правил землепользования и застройки, минимальный отступ от объектов культурного наследия – 10 м, от иных 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.

Иные изменения в утвержденную ранее документацию не вносятся. Образование новых земельных участков, изменение существующих участков не осуществляется.

Разделы графической части отсутствуют, так как изменения в них не вносятся.

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

## Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Инженерно-геодезические изыскания не проводились, так как строительство в границах разработки документации не осуществляется.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя:

- Чертеж существующих земельных участков и объектов капитального строительства, на котором отображены границы земельных участков и объектов капитального строительства учтённых в ЕГРН в границах проектирования,

Иные разделы графической части отсутствуют, так как изменения в них не вносятся.

В границах проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории.

В границах проектирования расположены:

- территория объекта культурного наследия регионального назначения "Коса, XIX - нач. XX в.", реестровый номер 30:12-8.660,

- территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом Иванова, кон. XIX в.», реестровый номер 30:12-8.367.

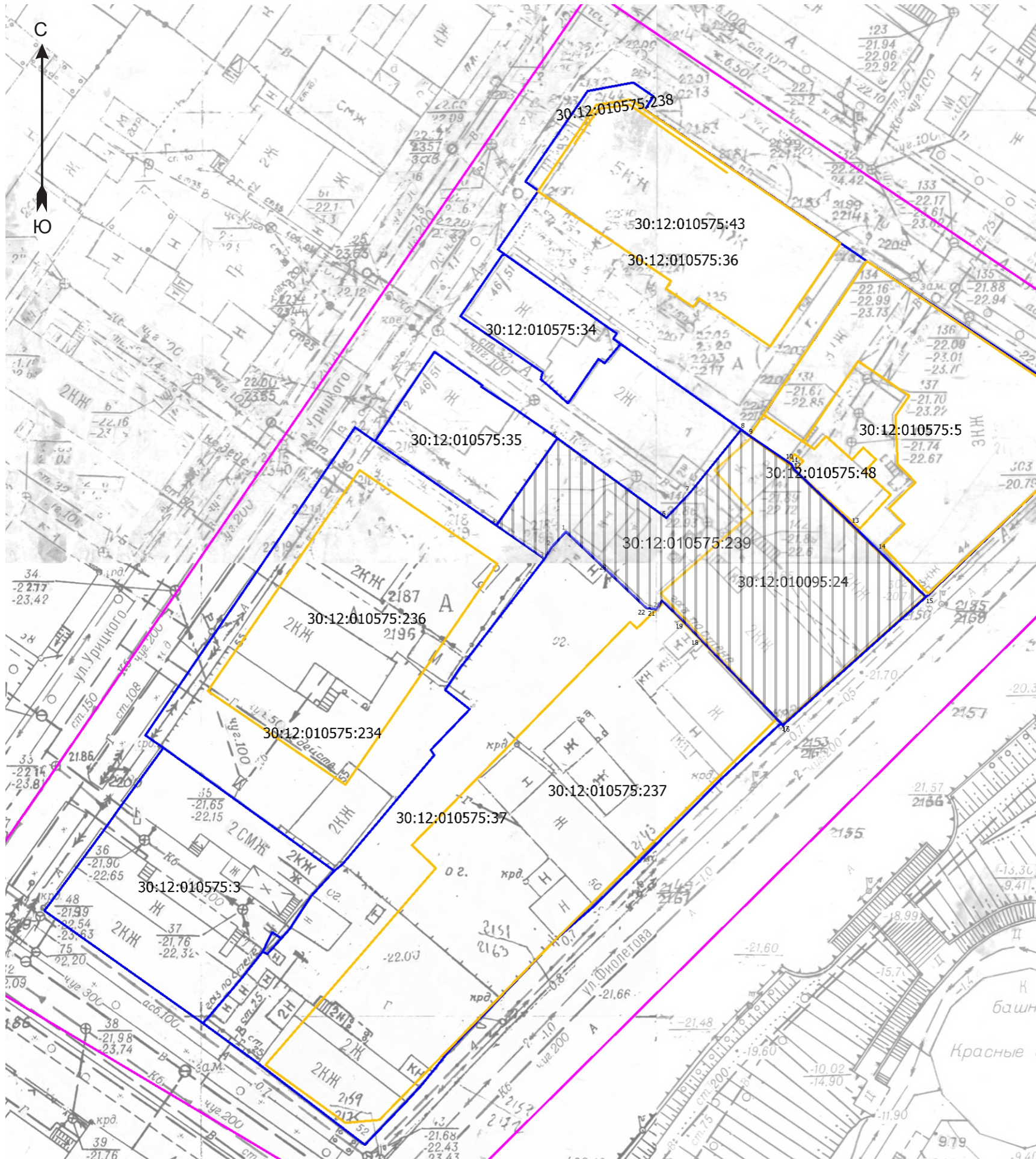
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									14
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

**Чертеж существующих земельных участков и объектов  
капитального строительства**

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




## Чертеж существующих земельных участков и объектов капитального строительства



Масштаб 1:500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница кадастрового квартала
-  - граница земельных участков, учтенных в ЕГРН
-  - контур объектов капитального строительства по сведениям из ЕГРН

						Заказчик Михайлова С.Н.			
						Документация по внесению изменений в проект межевания территории в границах улицы Дантона, Адмиралтейской, Энзелийской, Урицкого в Кировском районе г. Астрахани			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	А.Е.Трыкова						П	1	1
Проверил							ИП Трыкова А.Е.		
						Чертеж существующих земельных участков и объектов капитального строительства			