



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

7.07.2025г.

№ 1244

[Об утверждении проекта межевания]  
территории в районе земельных участков  
по ул. Гурьевская, 5 в Советском районе  
г. Астрахани

В соответствии со статьями 8.2, 41, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Астраханской области от 15.12.2022 №107/2022-ОЗ «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления отдельных муниципальных образований Астраханской области и органами государственной власти Астраханской области», Положением о министерстве имущественных и градостроительных отношений Астраханской области, утвержденным постановлением Правительства Астраханской области от 04.07.2022 № 302-П, постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 02.08.2023 №48 «Об административном регламенте министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области предоставления государственной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории муниципального образования «Городской округ город Астрахань» (за исключением документации по планировке территории, на которой планируется размещение линейных объектов)», распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 29.04.2025 № 786 «О подготовке проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Гурьевская, 5 в Советском районе г. Астрахани», заключением о результатах общественных обсуждений по проекту межевания территории в районе земельных участков по ул. Гурьевская, 5 в Советском районе г. Астрахани, опубликованным в бюллетене «Астраханский вестник» от 19.06.2025 № 24, в связи с обращением Бочаровой Елены Александровны от 05.05.2025 №114/404-18-01:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории в районе земельных участков по ул. ул. Гурьевская, 5 в Советском районе г. Астрахани.

2. Сектору по защите государственной тайны, мобилизационной подготовке и информационной безопасности министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в течении трех рабочих дней со дня принятия разместить настоящее распоряжение на официальном сайте министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:  
<https://augi.astrobl.ru>

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

- в пятидневный срок со дня утверждения проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Гурьевская, 5 в Советском районе г. Астрахани направить его главе муниципального образования «Городской округ город Астрахань» для опубликования в средствах массовой информации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов, и размещения на официальном сайте муниципального образования «Городской округ город Астрахань» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

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

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

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

Министр



А.Е. Полуда

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО»

**Проект межевания территории в районе  
земельных участков по ул. Гурьевская, 5 в  
Советском районе г. Астрахани**

Проектная документация

«Межевание территории»

2025 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО»**

Юридический адрес: 414032, г. Астрахань, ул. Белостокская, б3 «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.  
Гурьевская, 5 в Советском районе г. Астрахани**

**Проектная документация**

**«Межевание территории»**

Заказчик: Бочарова Е.А.

Директор ООО «Землеустройство»

Уманцев И.В.



г. Астрахань  
2025 г.

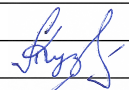


## Содержание проекта межевания 23 25-ПМТ-01

№ п/п	Наименование	Страница
<b>Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта</b>		
23 25-ПМТ-01-1	Текстовая часть	2
1	Пояснительная записка	3
23 25-ПМТ-01-2	Приложения:	16
2	Каталоги координат	17
2.1	Каталог координат границ образуемого земельного участка	18
2.2	Каталог координат границ разработки проекта межевания территории	19
2.3	Каталог координат красных линий	20
23 25-ПМТ-01-3	Графическая часть	21
3	Чертеж межевания территории	22
<b>Том II. Материалы по обоснованию проекта</b>		
23 25-ПМТ-01-4	Текстовая часть	23
4	Пояснительная записка	24
23 25-ПМТ-01-5	Графическая часть	25
5	Чертеж материалов обоснования проекта межевания территории	26
23 25-ПМТ-01-6	Текстовые приложения	27
6.1	Распоряжение № «786» от 29.04.2025	28
6.2	Задание на разработку проекта межевания территории	30

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Гурьевская, 5 в Советском районе г. Астрахани</b>		
						Стадия	Лист	Листов
						ПД	1	31
<b>Содержание проекта межевания</b>						<b>ООО «Землеустройство»</b>		
Разработал	Майоров Г.А.							
ГИП	Кузьмин А.И.							
Н.контр	Уманцев И.В.							

# Текстовая часть

## 23 25-ПМТ-01-1

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





«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 межевания территории в районе земельных участков по ул. Гурьевская, 5 в Советском районе г. Астрахани разработан в соответствии с распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области «786» от 29.04.2025 г. и заданием на разработку проекта межевания территории;

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.

Сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможный способ его образования представлен в текстовой части данного проекта межевания территории, координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка, границ разработки проекта межевания и красных линий представлены в Приложении.

Взам. инв. №	
Побл. и дата	
Ине. № подл.	

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







изломанностью, которые проходят вдоль северных границ земельных участков ул. Гурьевская (нечетная сторона).

Проектируемые красные линии устанавливаются вдоль северных границ ранее учтенных уточненных земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:030064:70, 30:12:030064:29, 30:12:030064:367.

Границы элементов планировочной структуры, линии отступов от красных линий совпадают с границами проектируемых красных линий.

Между границей ранее учтенного уточненного земельного участка с кадастровым номером 30:12:030064:29 с северной стороны и красными линиями расположены земли кадастрового квартала шириной не более 1.06 м., площадью 36.69 кв.м. Данные земли кадастрового квартала являются чересполосным участком, вклинивающимся в элементы планировочной структуры кадастрового квартала и препятствующим рациональному использованию земель. Между границами земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:030064:29, 30:12:030064:367 и устанавливаемыми красными линиями расположены земли кадастрового квартала 30:12:030064 площадью 307.66 кв.м. с минимальной шириной 8.80 м., что в свою очередь противоречит предельным параметрам действующих ПЗЗ для вновь образуемых земельных участков, минимальная ширина или длина которых составляет 10 м. Данные земли кадастрового квартала так же являются чересполосным участком, вклинивающимся в элементы планировочной структуры кадастрового квартала и препятствующим рациональному использованию земель.

Таким образом, для исключения чересполосицы, вклинивания и изломанности границ проектом межевания предусмотрено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 30:12:030064:29 с землями кадастрового квартала 30:12:030064.

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:030064:29, расположенный по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г Астрахань, р-н Советский, ул Гурьевская, 5 является ранее учтенным уточненным земельным участком с видом разрешенного использования

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

										Лист
										9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					



В ходе анализа градостроительной ситуации в границах разработке ПМТ установлено, что формирование самостоятельного земельного участка для целей связанных со строительством ОКСа и предоставления по средствам аукциона на землях, прилегающих к данному земельному участку невозможно, т.к. земли кадастрового квартала, участвующие в перераспределении не отвечают требованиям действующих ПЗЗ для образуемых земельных участков, что в свою очередь не позволяет разместить новые ОКСы.

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

В соответствии с ПЗЗ, формируемый земельный участок расположен в зоне Ж-3 (Зона многоэтажной жилой застройки).

### Ж-3. Зона многоэтажной жилой застройки.

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Хранение автотранспорта	2.7.1
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Общественное управление	3.8
Коммунальное обслуживание	3.1	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Социальное обслуживание	3.2	Ветеринарное обслуживание	3.10
Бытовое обслуживание	3.3	Банковская и страховая деятельность	4.5
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Общественное питание	4.6
Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	Гостиничное обслуживание	4.7
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Служебные гаражи	4.9
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Культурное развитие*	3.6	Площадки для занятия спортом	5.1.3
Деловое управление	4.1	Связь	6.8

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						11



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

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

з) организация подъездов и подходов выполняется с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов и организацией съездов для маломобильных групп населения;

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

к) допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

## 2. Для объектов жилого назначения:

а) минимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки – 1200 кв. м; максимальная площадь земельного участка не установлена;

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

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

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

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

е) разрешенные и условно разрешенные объекты социального,

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

										Лист
										13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					



муниципальной собственности (кадастровый квартал 30:12:030064:29) в категории «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)». Вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» в зоне Ж-3 является основным видом использования и тем самым не требуется разрешение на условно разрешенный вид использования согласно статьи 39 Градостроительного Кодекса. Образуемый в процессе реализации проекта межевания территории земельный участок необходим для формирования сложившейся застройки многоквартирного жилого дома.

#### 4. Техничко-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Условный (кадастровый) земельного участка	площадь (кв. м.)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Примечание
1	30:12:030064:29	1765,54	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Земельный участок, участвующий в перераспределении
2	30:12:030064	344,27	Земли населенных пунктов	Земли общего пользования	Земли кадастрового квартала, участвующие в перераспределении
3	:ЗУ 1	2109,81	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Код 2.6);	данный вид разрешенного использования является основным ВРИ согласно ПЗЗ
<b>ВСЕГО:</b>		2109,81			

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_



Кузьмин А.И.

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

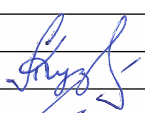

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						15

# Приложения

## 23 25-ПМТ-01-2

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

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

Взам. инв. №									
	Подл. и дата								
Инв. № подл.							<b>Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Гурьевская, 5 в Советском районе г. Астрахани</b>		
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
	Разработал	Майоров Г.А.			Каталоги координат		Стадия	Лист	Листов
	ГИП	Кузьмин А.И.					ПД	1	4
Н.контр	Уманцев И.В.			<b>ООО «Землеустройство»</b>					

Каталог координат границ земельного участка :ЗУ1

№ точки	Система координат МСК-30	
1	418705.26	2221460.87
2	418710.76	2221508.92
3	418709.92	2221508.98
4	418703.50	2221509.40
5	418703.63	2221511.47
6	418681.08	2221513.60
7	418681.22	2221504.90
8	418675.47	2221505.36
9	418673.34	2221505.53
10	418662.39	2221506.39
11	418661.59	2221503.33
12	418658.14	2221468.97
13	418692.46	2221465.00
14	418692.33	2221463.44
15	418704.42	2221461.04
1	418705.26	2221460.87

Площадь участка 2 110 кв.м.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Каталог координат границ разработки ПМТ

№ точки	Система координат МСК-30	
1	418705.26	2221460.87
2	418710.76	2221508.92
3	418709.92	2221508.98
4	418703.50	2221509.40
5	418703.63	2221511.47
6	418681.08	2221513.60
7	418681.22	2221504.90
8	418675.47	2221505.36
9	418673.34	2221505.53
10	418662.39	2221506.39
11	418661.59	2221503.33
12	418658.14	2221468.97
13	418692.46	2221465.00
14	418692.33	2221463.44
15	418704.42	2221461.04

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

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

Каталог координат красных линий

№ точки	Система координат МСК-30	
К1	418699.48	2221410.27
К2	418712.13	2221520.87

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

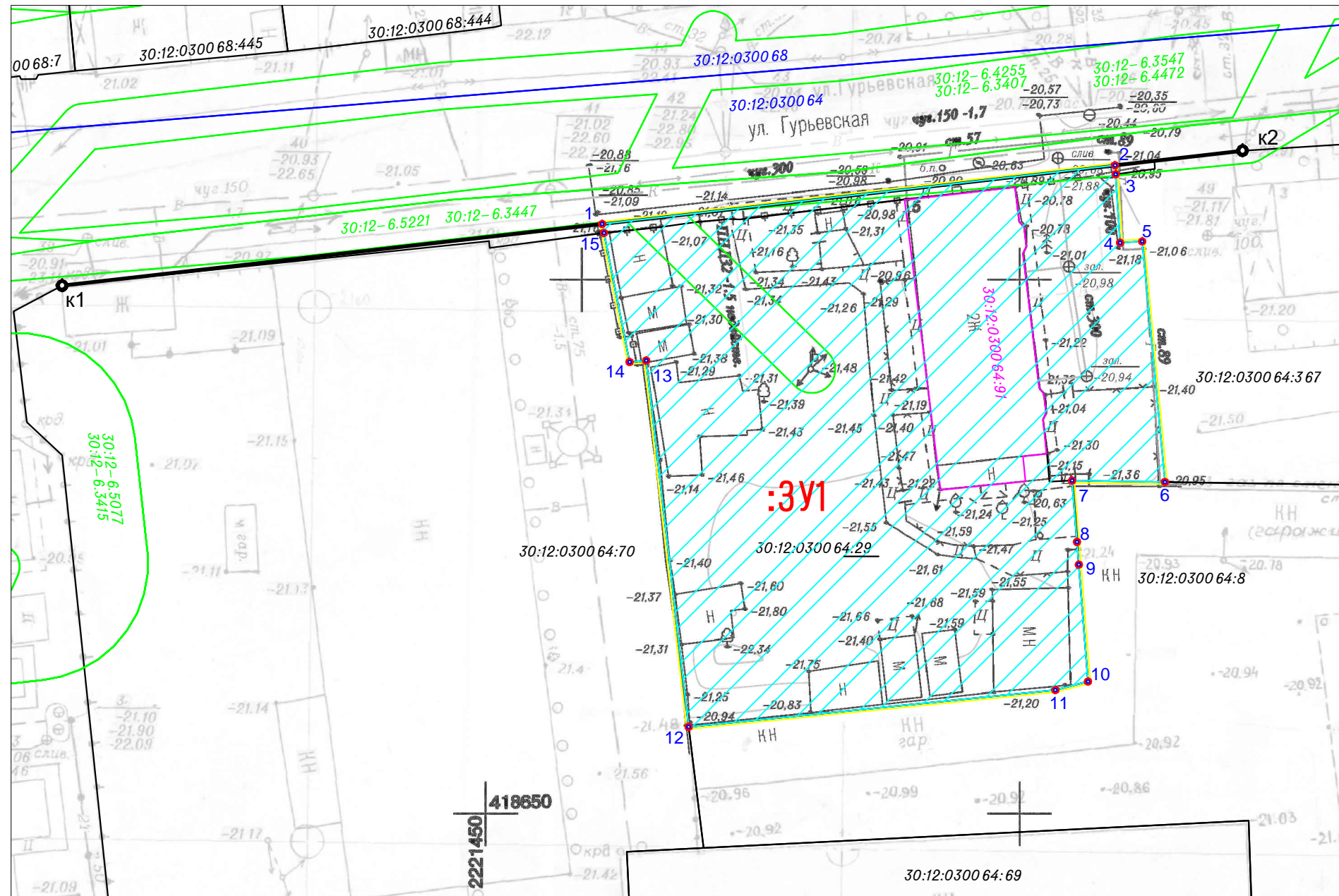
							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4

# Графическая часть

## 23 25-ПМТ-01-3

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



**Условные обозначения:**

- Границы разработки ПМТ
- Устанавливаемые красные линии
- Границы ранее учтенных уточненных земельных участков
- Границы ОКС
- Границы кадастрового квартала
- Граница ЗОУИТ
- К1** ● Поворотная точка проектируемых красных линий
- 1** ● Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- :ЗУ1 Граница образуемого земельного участка :ЗУ1

**Примечание:**

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

						23 25-ПМТ-01-3			
						Разработка проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Гурьевская, 5 в Советском районе г. Астрахани			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Чертеж межевания территории	Стадия П	Лист 1	Листов 1
						Масштаб 1:500	ООО "Землеустройство"		

# Текстовая часть

## 23 25-ПМТ-01-4

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

## Пояснительная записка

В материалы по обоснованию проекта межевания территории включен чертеж, на котором отображены:

- границы территориальных зон;
- границы существующих земельных участков;
- границы зон с особыми условиями использования территории;
- красные линии;
- местоположение существующих объектов капитального строительства.

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

Чертеж материалов обоснования проекта межевания территории М 1:500 представлен в графической части в разделе 23 25-ПМТ-01-5.

Текстовые приложения проекта межевания территории представлены в графической части в разделе 23 25-ПМТ-01-6.

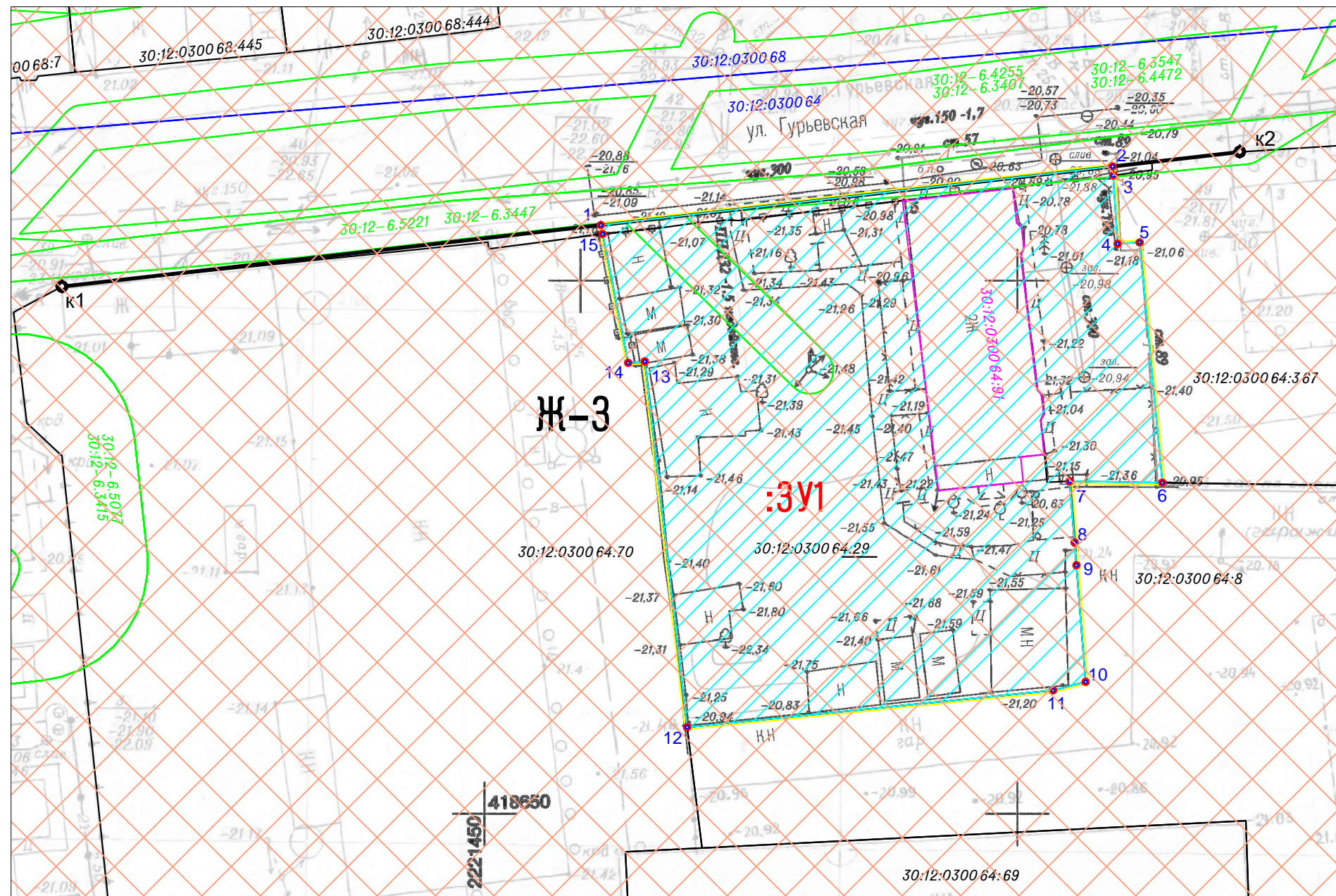
Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									24
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

# Графическая часть

## 23 25-ПМТ -01-5

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



**Условные обозначения:**

- Границы разработки ПМТ
- Устанавливаемые красные линии
- Границы ранее учтенных уточненных земельных участков
- Границы ОКС
- Границы кадастрового квартала
- Граница ЗОУИТ
- к1 ● Поворотная точка проектируемых красных линий
- 1 ● Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- :ЗУ1  
Граница образуемого земельного участка :ЗУ1
- Ж-3  
Граница территориальной зоны Ж-3

**Примечание:**

На территорию разработки проекта межевания территории накладываются ограничения:

1. Приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)
2. Третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово);
3. Четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово);
4. Пятой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)
5. Шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово);

**Примечание:**

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

						23 25-ПМТ-01-5			
						Разработка проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Гурьевская, 5 в Советском районе г. Астрахани			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Чертеж материалов обоснования проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель						П	1	1	
						Масштаб 1:500			
						ООО "Землеустройство"			