



**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

30.07.2026

№ 1883

Об утверждении проекта межевания
территории в районе земельных участков
по ул. Бахтемирской, 9а в Ленинском
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 04.06.2026 №1336 «О подготовке проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Бахтемирской, 9а в Ленинском районе г. Астрахани», в связи с обращением Бочаровой Елены Александровны от 25.06.2026 №114/615-18-01:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Бахтемирской, 9а в Ленинском районе г. Астрахани.
2. Сектору по защите государственной тайны, мобилизационной подготовке и информационной безопасности министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в течение 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. Бахтемирской, 9а в Ленинском 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 районе земельных участков по ул. Бахтемирской, 9а в Ленинском районе г. Астрахани 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 районе земельных участков по ул. Бахтемирской, 9а в Ленинском районе г. Астрахани 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. Бахтемирской, 9а в Ленинском районе г.
Астрахани.**

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

12 26-ПМТ-1

2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО»

Юридический адрес: 414032, г. Астрахань, ул. Белостокская, 63 «б»

Фактический адрес: 414000, г. Астрахань, ул. Максима Горького / ул. Урицкого, 41/44, пом. 3а

Член СРО Ассоциация «ИРОСК», рег. № 66 от 24.03.2010 г.

Член Ассоциации «Объединение проектировщиков «ПроектСити», рег. № 070518/407 от 07.05.2018 г.

Лицензия на осуществление геодезической и картографической деятельности № 30-00019Ф от 29.05.2017 г.



ОГРН 1083016001100, ИНН 3016056519, КПП 301901001, ОКТМО 12701000, ОКПО 85962841

**Проект межевания территории в районе земельных участков по ул.
Бахтемирской, 9а в Ленинском районе г. Астрахани.**

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

12 26-ПМТ-1

Заказчик: Бочарова Елена Александровна

Директор ООО «Землеустройство»



Уманцев И.В.

г. Астрахань
2026 г.

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

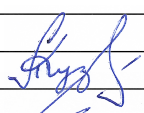
Главный инженер проекта

 А.И. Кузьмин

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							12 26-ПМТ-1	Лист
										2
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Состав проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Бахтемирской, 9а в Ленинском районе г. Астрахани.

Номер тома, книги	Шифр тома, книги	Наименование материалов	Примечание
1	2	3	4
Том 1		Проект межевания территории	
Книга 1	12 26-ПМТ-1	Основная часть	
Книга 2	12 26-ПМТ-2	Материалы по обоснованию	

Взам. инв. №	Подл. и дата									
Инв. № подл.							Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Бахтемирской, 9а в Ленинском районе г. Астрахани.	Стадия	Лист	Листов
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		ПД	3	30
	Разработал	Майоров Г.А.			Состав документации	ООО «Землеустройство»				
	ГИП	Кузьмин А.И.								
Н.контр	Уманцев И.В.									

Содержание проекта межевания 12 26-ПМТ-1

№ п/п	Наименование	Страница
Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта		
12 26-ПМТ-1-1	Текстовая часть	5
1	Пояснительная записка	6
12 26-ПМТ-1-2	Приложения:	25
2	Каталоги координат	26
2.1	Каталог координат границ образуемых земельных участков	27
2.2	Каталог координат границ разработки проекта межевания территории	29
12 26-ПМТ-1-3	Графическая часть	30
3	Чертеж межевания территории	31

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

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

Текстовая часть

12 26-ПМТ-1-1

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

Пояснительная записка

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

Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Бахтемирской, 9а в Ленинском районе г. Астрахани разработан ООО «Землеустройство».

Проект межевания территории разработан в границах земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:021136:107, 30:12:021136:108, 30:12:021136:3010, 30:12:021136:3065, 30:12:021136:3067, 30:12:021136:3203, 30:12:021136:3206, 30:12:021136:3215, 30:12:021136:3236, 30:12:021136:3245 и земель кадастрового квартала 30:12:021136, 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. Бахтемирской, 9а в Ленинском районе г. Астрахани являются:

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

- анализ градостроительной ситуации;
- определение местоположения границ образуемых земельных участков;
- образование земельных участков путем перераспределения в целях 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.

Исходными данными для разработки проекта межевания послужили:

- обращение Бочаровой Е.А.;
- распоряжение министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области № «1336» от 04.06.2026;
- задание на разработку проекта межевания территории;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69, с изменениями, внесенными решениями Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 21.04.2022 № 25, от 22.09.2022 № 111, постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 № 78 и постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 18.12.2025 № 107 (вступили в силу со дня официального опубликования (19.12.2025);
- Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 № 82, с изменениями, внесенными решениями Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 08.09.2011 № 140, от 30.05.2013 № 90, от 16.04.2015 № 35, от 26.10.2017 №153, от 07.06.2018 № 63, от 26.03.2020 № 29; от 06.05.2022 №57, от 22.09.2022 № 111, от 30.05.2023 №51, постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 29.12.2025 № 113.

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

- Инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО «Каспийгео» в 2024 году (технический отчет 1090К-ИГДИ).

Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Бахтемирской, 9а в Ленинском районе г. Астрахани разработан в соответствии с распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области № «1336» от 04.06.2026 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;
- 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

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

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

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

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;
- Земельные участки с декларированной площадью по сведениям ЕГРН;
- Объекты капитального строительства.

Территория разработки ПМТ полностью расположена в границах полос воздушных подходов аэродрома государственной авиации Астрахань (Приволжский).

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

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

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 ограничений, предусмотренных пунктом 3. размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании обоснования безопасности опасного производственного объекта, разрабатываемого на основании Федерального закона № 116-ФЗ.

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

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:021136:91, расположенный по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г Астрахань, р-н Ленинский, ул Бахтемирская, 9а является ранее учтенным земельным участком с видом разрешенного использования «для эксплуатации кирпичных и металлических гаражей, и подъездных площадок», декларированной площадью 2 236 кв.м. (сведения о зарегистрированных правах отсутствуют). Подлежит снятию с кадастрового учета.

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:021136:3067, расположенный по адресу: Астраханская область, г Астрахань, р-н Ленинский, ул Бахтемирская, 9а в Гаражном кооперативе "Лада" является ранее учтенным уточненным земельным участком с видом разрешенного использования «обслуживание автотранспорта (размещение гаража (бокс 18)», площадью 23 кв.м. (Аренда). Договор аренды подлежит расторжению.

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:021136:3065, расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Ленинский, ул.Бахтемирская, 9а в Гаражном кооперативе "Лада" является ранее учтенным уточненным земельным участком с видом разрешенного использования «обслуживание автотранспорта (размещение гаража (гаражный бокс 16)», площадью 23 кв.м. (Аренда). Договор аренды подлежит расторжению.

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:021136:108, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Астраханская, г. Астрахань, р-н Ленинский, ГК "Лада" по ул. Бахтемирской, 9а. является ранее учтенным уточненным земельным участком с видом разрешенного использования «для эксплуатации гаража (блок II бокс 19)», площадью 31 кв.м. (Частная собственность).

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:021136:107, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Астраханская, г. Астрахань, р-н Ленинский, ГК "Лада" по

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

ул.Бахтемирская, 9а является ранее учтенным уточненным земельным участком с видом разрешенного использования «для эксплуатации гаража (блок II, бокс 20)», площадью 28 кв.м. (Частная собственность).

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:021136:3236, расположенный по адресу: Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, ул. Бахтемирская, 9а, территория ГСК Лада является ранее учтенным уточненным земельным участком с видом разрешенного использования «размещение гаражей для собственных нужд (блок II, бокс 21)», площадью 24 кв.м. (Частная собственность).

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:021136:3203, расположенный по адресу: Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, тер. ГСК Лада, з/у 2/26 является ранее учтенным уточненным земельным участком с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта (размещение гаража (блок II, бокс 26))», площадью 19 кв.м. (Аренда).

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:021136:3010, расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Ленинский, ул. Бахтемирская, 9а, в гаражном кооперативе "Лада" является ранее учтенным уточненным земельным участком с видом разрешенного использования «для эксплуатации гаража (блок II, бокс 25)», площадью 19 кв.м. (Частная собственность).

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:021136:3245, расположенный по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, город Астрахань, Ленинский район, улица Бахтемирская, 9а, в ГК "Лада" является ранее учтенным уточненным земельным участком с видом разрешенного использования «размещение гаражей для собственных нужд (блок II, бокс 27)», площадью 21 кв.м. (Частная собственность).

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:021136:3215, расположенный по адресу: Астраханская область, г Астрахань, в гаражном

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

кооперативе "Лада" по ул. Бахтемирской, 9а является ранее учтенным уточненным земельным участком с видом разрешенного использования «размещения гаражей для собственных нужд (блок II, бокс 28)», площадью 19 кв.м. (Частная собственность).

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 кадастрового квартала 30:12:021136, участвующие в образовании :ЗУ1 представляют собой земельный участок неправильной геометрической формы с изломанностью границ, чересполосицей и вкрапливанием, общей площадью 240,47 кв.м (меньше минимальной площади для объектов нежилого назначения в территориальной зоне Ж-3, которая составляет 300 кв. м при минимальной ширине или длине земельного участка – 10 м). Чересполосные участки расположены между земельными участками с кадастровыми номерами 30:12:021136:107, 30:12:021136:108, 30:12:021136:3206, 30:12:021136:3236, 30:12:021136:3215, 30:12:021136:3245 и земельным участком 30:12:021136:16, а так же между земельными участками с кадастровыми номерами 30:12:021136:3010 и 30:12:021136:3245, и между земельными участками с кадастровыми номерами 30:12:021136:3215 и 30:12:021136:3245. Земельные участки с кадастровыми номерами 30:12:021136:107, 30:12:021136:3206, 30:12:021136:3236, 30:12:021136:3215, 30:12:021136:3245 вкрапливаются в земли кадастрового квартала с кадастровым номером 30:12:021136.

В ходе анализа градостроительной ситуации установлено, что размещение объектов недвижимости на землях кадастрового квартала 30:12:021136, участвующих в перераспределении с целью образования земельного участка с условным номером :ЗУ1 в границах разработки ПМТ не представляется возможным, в том числе по причине невозможности

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

соблюдения минимальной ширины образуемого земельного участка, которая в территориальной зоне Ж-3 составляет 10 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, кадастрового квартала 30:12:021136, участвующих в перераспределении. Земельные участки с кадастровыми номерами 30:12:021136:3065, 30:12:021136:3067 и земли кадастрового квартала в процессе перераспределения, образуют земельный участок с условным номером :ЗУ2, который необходим для проезда к объектам капитального строительства,

Для исключения вклинивания, вкрапливания чересполосицы и изломанности границ проектом межевания предусмотрено перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:021136:107, 30:12:021136:108, 30:12:021136:3236, 30:12:021136:3206, 30:12:021136:3203, 30:12:021136:3010, 30:12:021136:3245, 30:12:021136:3215 с землями кадастрового квартала 30:12:021136 с целью образования земельного участка с условным номером :ЗУ1 с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» и земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:021136:3065, 30:12:021136:3067 с землями кадастрового квартала 30:12:021136 с целью образования земельного участка с условным номером :ЗУ2 с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования».

В соответствии со ст. 11.7 Земельного кодекса РФ при перераспределении земель и земельных участков существование исходных земельных участков прекращается и образуется новый земельный участок.

Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности установлены п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ. Так согласно пп 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного

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

общего пользования».

В соответствии со ст. 11.7 Земельного кодекса РФ при перераспределении земель и земельных участков существование исходных земельных участков прекращается и образуется новый земельный участок.

Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности установлены п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ. Так согласно пп 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного

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.

Права и законные интересы третьих лиц в результате образования земельных участков с условными номерами :ЗУ1 и :ЗУ2 не затрагиваются.

Данным проектом межевания предусмотрено образование земельных участков с условными номерами :ЗУ1 и :ЗУ2 в несколько этапов.

1 Этап.

- Снятие с кадастрового учета земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:021136:9 и 30:12:021136:91;

2 Этап.

- Образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:021136:107, 30:12:021136:108, 30:12:021136:3236, 30:12:021136:3206, 30:12:021136:3203, 30:12:021136:3010, 30:12:021136:3245, 30:12:021136:3215 с землями кадастрового квартала 30:12:021136 с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» код 3.1;

3 Этап.

- Прекращение права аренды на земельные участка с кадастровыми номерами 30:12:021136:3065 и 30:12:021136:3067;

4 Этап.

- Образование земельного участка с условным номером :ЗУ2 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами

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

30:12:021136:3065 и 30:12:021136:3067 с землями кадастрового квартала 30:12:021136 с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» код 12.0;

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 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

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

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
Магазины**	4.4	Обеспечение обороны и безопасности***	8.0
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

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

** Максимальная торговая площадь не более 2000 кв. м.

*** 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. Для объектов нежилого назначения:

а) минимальная ширина или длина земельного участка – 10 м, максимальный размер не установлен;

б) минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м; максимальная площадь земельного участка не установлена;

в) 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;

г) 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 –

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						19

10 этажей;

д) процент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка;

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;

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

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

е) 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;

ж) 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.

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

Земельный участок с условным номером :ЗУ1 формируется в один этап путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:021136:107, 30:12:021136:108, 30:12:021136:3236, 30:12:021136:3206, 30:12:021136:3203, 30:12:021136:3010, 30:12:021136:3245, 30:12:021136:3215 с землями кадастрового квартала 30:12:021136 с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (код 3.1), в категории «земли населенных пунктов».

Земельный участок с условным номером :ЗУ2 формируется в один этап путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:021136:3065 и 30:12:021136:3067 с землями кадастрового квартала 30:12:021136 с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0), в категории «земли населенных пунктов».

Дополнительно сообщаем, что виды разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (код 3.1) и «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) в зоне Ж-З являются основными видами разрешенного использования, и тем самым не требует разрешения на условно разрешенный вид использования согласно статьи 39 Градостроительного Кодекса. Для объектов нежилого назначения предельные максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.

Технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Номер образованного земельного участка	площадь (кв. м.)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Примечание
1	30:12:021136:3065	23,42	Земли населенных пунктов	обслуживание автотранспорта (размещение гаража (гаражный бокс 16)	Земельный участок, участвующий в перераспределении
2	30:12:021136	22,56	Земли	обслуживание	Земельный

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

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

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

	:3067		населенны х пунктов	автотранспорта (размещение гаража (бокс 18)	участок, участвующий в перераспределени и
3	30:12:021136 :107	27,94	Земли населенны х пунктов	для эксплуатации гаража (блок II, бокс 20)	Земельный участок, участвующий в перераспределени и
4	30:12:021136 :108	30,86	Земли населенны х пунктов	для эксплуатации гаража (блок II бокс 19)	Земельный участок, участвующий в перераспределени и
5	30:12:021136 :3236	24,05	Земли населенны х пунктов	размещение гаражей для собственных нужд (блок II, бокс 21)	Земельный участок, участвующий в перераспределени и
6	30:12:021136 :3206	24,01	Земли населенны х пунктов	Под эксплуатацию кирпичного гаража	Земельный участок, участвующий в перераспределени и
7	30:12:021136 :3203	19,28	Земли населенны х пунктов	хранение автотранспорта (размещение гаража (блок II, бокс 26))	Земельный участок, участвующий в перераспределени и
8	30:12:021136 :3010	19,31	Земли населенны х пунктов	для эксплуатации гаража (блок II, бокс 25)	Земельный участок, участвующий в перераспределени и
9	30:12:021136 :3245	21,19	Земли населенны х пунктов	размещение гаражей для собственных нужд (блок II, бокс 27)	Земельный участок, участвующий в перераспределени и

10	30:12:021136 :3215	18,72	Земли населенных пунктов	размещения гаражей для собственных нужд (блок II, бокс 28)	Земельный участок, участвующий в перераспределении
11	30:12:021136	889,06	Земли населенных пунктов	Земли общего пользования	Земли кадастрового квартала, участвующие в перераспределении
12	:3У1	425,85	Земли населенных пунктов	«Коммунальное обслуживание» (код 3.1)	данный вид разрешенного использования является основным согласно ПЗЗ
13	:3У2	694,57	Земли населенных пунктов	«Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0)	данный вид разрешенного использования является основным согласно ПЗЗ
ВСЕГО:		1120,42			

Главный инженер проекта



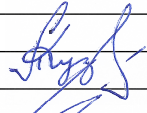
Кузьмин А.И.

Взам. инв. №		Главный инженер проекта <u>Кузьмин А.И.</u>						
Подп. и дата								
Инв. № подл.								
								Лист
								24
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Приложения
12 26-ПМТ-1-2

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									25
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

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

Взам. инв. №	Подп. и дата									
Инв. № подл.							Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Бахтемирской, 9а в Ленинском районе г. Астрахани	Стадия	Лист	Листов
								ПД	1	4
	Разработал	Майоров Г.А.			Каталоги координат	ООО «Землеустройство»				
	ГИП	Кузьмин А.И.								
	Н.контр	Уманцев И.В.								

Каталог координат границ земельного участка :ЗУ1		
№ точки	Система координат МСК-30	
14	422895.37	2222801.94
15	422892.35	2222801.80
16	422885.77	2222801.39
17	422885.28	2222801.35
18	422886.24	2222791.06
19	422886.52	2222788.14
20	422887.39	2222778.83
21	422885.22	2222778.57
22	422886.78	2222762.63
23	422888.15	2222762.39
24	422895.99	2222763.44
25	422898.95	2222763.80
14	422895.37	2222801.94
Площадь участка 426 кв.м.		

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

Каталог координат границ земельного участка :ЗУ2		
№ точки	Система координат МСК-30	
1	422920.67	2222765.90
2	422920.03	2222772.12
3	422917.57	2222771.69
4	422917.50	2222772.29
5	422917.10	2222775.77
6	422916.76	2222780.66
7	422916.47	2222784.29
8	422916.18	2222787.92
9	422915.96	2222790.57
10	422915.50	2222790.53
11	422914.83	2222796.93
12	422907.82	2222796.17
13	422906.96	2222802.47
14	422895.37	2222801.94
25	422898.95	2222763.80
26	422907.85	2222764.87
1	422920.67	2222765.90
Площадь участка 695 кв.м.		

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

Каталог координат границ разработки ПМТ

№ точки	Система координат МСК-30	
1	422920.67	2222765.90
2	422920.03	2222772.12
3	422917.57	2222771.69
4	422917.50	2222772.29
5	422917.10	2222775.77
6	422916.76	2222780.66
7	422916.47	2222784.29
8	422916.18	2222787.92
9	422915.96	2222790.57
10	422915.50	2222790.53
11	422914.83	2222796.93
12	422907.82	2222796.17
13	422906.96	2222802.47
14	422895.37	2222801.94
15	422892.35	2222801.80
16	422885.77	2222801.39
17	422885.28	2222801.35
18	422886.24	2222791.06
19	422886.52	2222788.14
20	422887.39	2222778.83
21	422885.22	2222778.57
22	422886.78	2222762.63
23	422888.15	2222762.39
24	422895.99	2222763.44
25	422898.95	2222763.80
26	422907.85	2222764.87
1	422920.67	2222765.90

Взам. инв. №	
--------------	--

Подп. и дата	
--------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

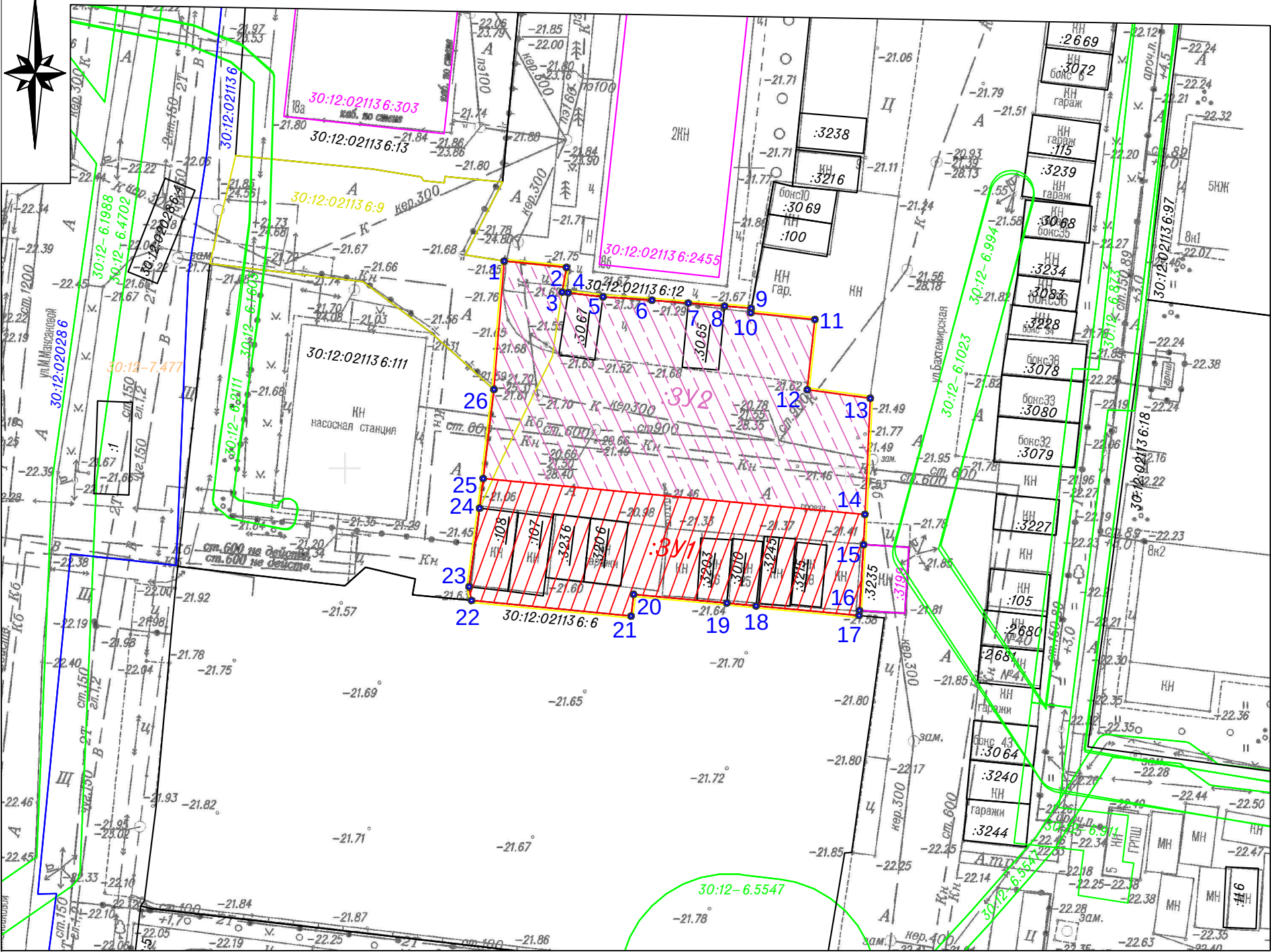
Лист

4

Графическая часть

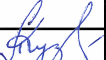
12 26-ПМТ-1-3

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									30
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	



Условные обозначения:

- Границы разработки проекта межевания территории
- Границы кадастрового квартала
- Границы ранее учтенных уточненных земельных участков
- Границы ранее учтенных земельных участков с декларированной площадью
- Граница ЗОУИТ
- Границы ОКС
- Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- Территориальная зона Ж-3 (Зона многоэтажной жилой застройки)
- Граница земельного участка, образуемого путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:021136:107, 30:12:021136:108, 30:12:021136:3010, 30:12:021136:3203, 30:12:021136:3206, 30:12:021136:3215, 30:12:021136:3236, 30:12:021136:3245 и земель кадастрового квартала 30:12:021136
- Граница земельного участка, образуемого путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:021136:3065, 30:12:021136:3067 и земель кадастрового квартала 30:12:021136

						12 26-ПМТ-1-3			
						Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Бахтемирской, 9а в Ленинском районе г. Астрахани			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Чертеж межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Кузьмин А.И.						П	1	1
						Масштаб 1:500	ООО "Землеустройство"		