



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

31.07.2026

№ 1884

Об утверждении документации по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Щорса, Савушкина, Академика Королева в Ленинском районе г. Астрахани

В соответствии со статьями 8.2, 41, 43, 45 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 30.06.2026 №1583 «О подготовке документации по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Щорса, Савушкина, Академика Королева в Ленинском районе г. Астрахани», в целях внесения изменений в проект межевания территории в границах улиц Щорса, Савушкина, Академика Королева в Ленинском районе г. Астрахани, утвержденный распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 27.10.2017 №1339-р, в связи с обращением Магомедова Ибрагима Жамалудиновича от 13.07.2026 №114/667-18-01:

1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Щорса, Савушкина, Академика Королева 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:

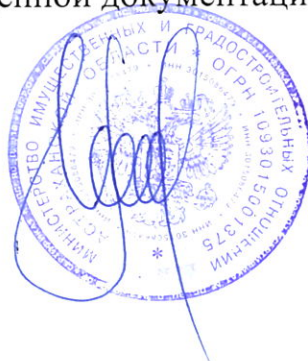
- в пятидневный срок со дня утверждения документации по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Щорса, Савушкина, Академика Королева в Ленинском районе г. Астрахани направить её главе муниципального образования «Городской округ город Астрахань» для опубликования в средствах массовой 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 утвержденную документацию 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 настоящее распоряжение и утвержденную документацию по внесению изменений (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»

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

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

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

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

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



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

**Документация по внесению изменений в проект межевания
территории в границах улиц Щорса, Савушкина, Академика Королева
в Ленинском районе г. Астрахани.**

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

15 26-ПМТ-1

Заказчик: Магомедов И. Ж.

Директор ООО «Землеустройство»

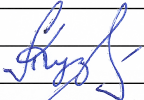
Уманцев И.В.



г. Астрахань
2026 г.

Состав документации по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Щорса, Савушкина, Академика Королева 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	15 26-ПМТ-1	Основная часть	
Книга 2	15 26-ПМТ-2	Материалы по обоснованию	

Взам. инв. №	Подл. и дата									
Инв. № подл.							Документация по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Щорса, Савушкина, Академика Королева в Ленинском районе г. Астрахани	Стадия	Лист	Листов
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		ПД	3	26
	Разработал		Майоров Г.А.			Состав документации		ООО «Землеустройство»		
	ГИП		Кузьмин А.И.							
										
Н.контр		Уманцев И.В.								

Содержание проекта межевания 15 26-ПМТ-1

№ п/п	Наименование	Страница
Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта		
15 26-ПМТ-1-1	Текстовая часть	5
1	Пояснительная записка	6
15 26-ПМТ-1-2	Приложения:	21
2	Каталоги координат	22
2.1	Каталог координат границ образуемого земельного участка	23
2.2	Каталог координат границ разработки проекта межевания территории	24
15 26-ПМТ-1-3	Графическая часть	25
3	Чертеж межевания территории	26

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.

Документация по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Щорса, Савушкина, Академика Королева в Ленинском районе г. Астрахани разработан ООО «Землеустройство».

Проект межевания территории разработан в границах земельного участка с кадастровым номером 30:12:020335:1293 и землях кадастрового квартала 30:12:020335, прилегающих к данному земельному участку.

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 документации по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Щорса, Савушкина, Академика Королева в Ленинском районе г. Астрахани являются:

- анализ градостроительной ситуации;

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

- перераспределение 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.

Исходными данными для разработки проекта межевания послужили:

- обращение Магомедова И.Ж.;
- распоряжение министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области № «1583» от 30.06.2026;
- 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
										7
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 в границах улиц Савушкина, Академика Королева, Коммунистической, Анри Барбюса в Ленинском районе города Астрахани, утвержденный распоряжением администрации муниципального образования «город Астрахань» 27.10.2017 г. №1315-р;

- Проект межевания территории в границах улиц Щорса, Савушкина, Академика Королева в Ленинском районе города Астрахани, утвержденный распоряжением администрации муниципального образования «город Астрахань» 27.10.2017 г. №1339-р;

- Инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО «Землеустройство» в октябре 2025 году.

Документация по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Щорса, Савушкина, Академика Королева в Ленинском районе г. Астрахани разработана в соответствии с распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области №«1583» от 30.06.2026 г. 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;

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

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 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 в чертежах не обозначаются границы указанных земельных участков.

Сведения о наличии лесов и лесных участков в границах разработки проекта межевания территории согласно данных ЕГРН отсутствуют, в связи с чем в чертежах не обозначаются границы указанных земельных участков.

Кадастровый план территории прилагается к проекту на электронном носителе.

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

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:

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

- 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;

- Пятой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) (реестровый номер 30:00-6.412). В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты,

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

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

В красные линии, разработанные в составе проекта планировки территории в границах улиц Савушкина, Академика Королева,

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

Коммунистической, Анри Барбюса в Ленинском районе города Астрахани, утвержденного распоряжением администрации муниципального образования «город Астрахань» 27.10.2017 г. №1315-р в данном проекте межевания изменения не вносились.

Образуемый земельный участок расположен в границах элементов планировочной структуры кадастрового квартала, а соответственно при разработке данной документации с целью образования земельного участка :ЗУ1 изменение и установление красных линий не требуется.

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:020335:1293, расположенный по адресу: Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Щорса, земельный участок 6 является ранее учтенным уточненным земельным участком с видом разрешенного использования «магазины (код 4.4)», площадью 700 кв.м. (частная собственность). Границы земельного участка с кадастровым номером 30:12:020335:1293 не отвечают требованиям п.6 ст. 11.9 ЗК РФ, а именно его границы изломаны, вклиниваются частью юго-западной границы в проезд, осложняя движение транспорта, тем самым препятствуя рациональному использованию, как земельного участка, так и земель квартала, прилегающих к нему.

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 30:12:020335, участвующие в перераспределении представляют собой земельный участок неправильной геометрической формы с изломанностью границ, общей площадью 312,41 кв.м., вклинивающийся в земельный участок с кадастровым номером 30:12:020335:1293.

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

Дополнительно стоит учесть, что образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ1 отвечает требованиям п.6 ст. 11.9 ЗК РФ, исключая вклинивание, изломанность границ, а с северной, восточной и южной сторон его границы максимально приближены к действующим коммунальным сетям, их не пересекая и тем самым позволяя рационально использовать не только образуемый земельный участок, но и земли к нему прилегающие. Так же в результате перераспределения с западной стороны образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1 произойдет выравнивание проезда, позволяющая его эксплуатацию в соответствии с СП 42.13330.2016 «Планировка и застройка городских и сельских поселений». В целях выравнивания проезда проектом межевания предусмотрено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 30:12:020335:1293 с землями кадастрового квартала 30:12:020335, при котором часть земельного участка с кадастровым номером 30:12:020335:1293, площадью 21,65 кв.м. передается в квартал.

Земли кадастрового квартала 30:12:020335, участвующие в перераспределении расположены в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки телевизионной передающей станции №102101001 реестровый номер 30:12-6.388 на которые накладываются следующие ограничения: на высоте более 180 м не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В ходе анализа градостроительной ситуации установлено, что размещение объектов недвижимости на землях кадастрового квартала

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

30:12:020335 в границах разработки ПМТ не представляется возможным. 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 данному земельному участку.

Для исключения вклинивания, изломанности границ и приведения к рациональному использованию земель проектом межевания предусмотрено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 30:12:020335:1293 с землями кадастрового квартала 30:12:020335.

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 земельного участка с кадастровым номером

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

30:12:020335:1293 с землями кадастрового квартала 30:12:020335. В результате перераспределения образуется один земельный участок с условным номером :ЗУ1 с видом разрешенного использования «Магазины».

Права и законные интересы третьих лиц в результате образования земельного участка с условным номером :ЗУ1 не затрагиваются.

Основные характеристики образуемого земельного участка 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

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

									Лист
									16
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

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
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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						17

наивысшей точки конька скатной крыши без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт). Предельное количество этажей – 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;

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

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, 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».

Категория земель – земли населенных пунктов.

Проект межевания территории включает в себя следующие материалы:

1. Чертеж межевания территории М 1:500;

Име. № подл.	Взам. инв. №					Лист
	Подп. и дата					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	19

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

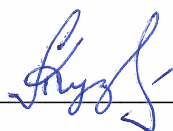
Земельный участок с условным номером :ЗУ1 формируется в один этап путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:020335:1293 с землями кадастрового квартала 30:12:020335 с видом разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) в категории «земли населенных пунктов».

Дополнительно сообщаем, что вид разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) в зоне Ж-3 является основным видом 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.

Техничко-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Номер образованного земельного участка	площадь (кв. м.)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Примечание
1	30:12:020335:1293	699,69	Земли населенных пунктов	магазины (код 4.4)	Земельный участок, участвующий в перераспределении
2	30:12:020335	312,41	Земли населенных пунктов	-	Земли кадастрового квартала, участвующие в перераспределении
3	:ЗУ1	990,45	Земли населенных пунктов	Магазины (Код 4.4)	данный вид разрешенного использования является основным согласно ПЗЗ
ВСЕГО:		990,45			

Главный инженер проекта _____ Кузьмин А.И.



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

Каталог координат границ земельного участка :ЗУ1		
№ точки	Система координат МСК-30	
1	421780.75	2222904.92
2	421776.00	2222931.63
3	421741.89	2222928.80
4	421744.78	2222899.84
1	421780.75	2222904.92
Площадь участка 990 кв.м.		

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

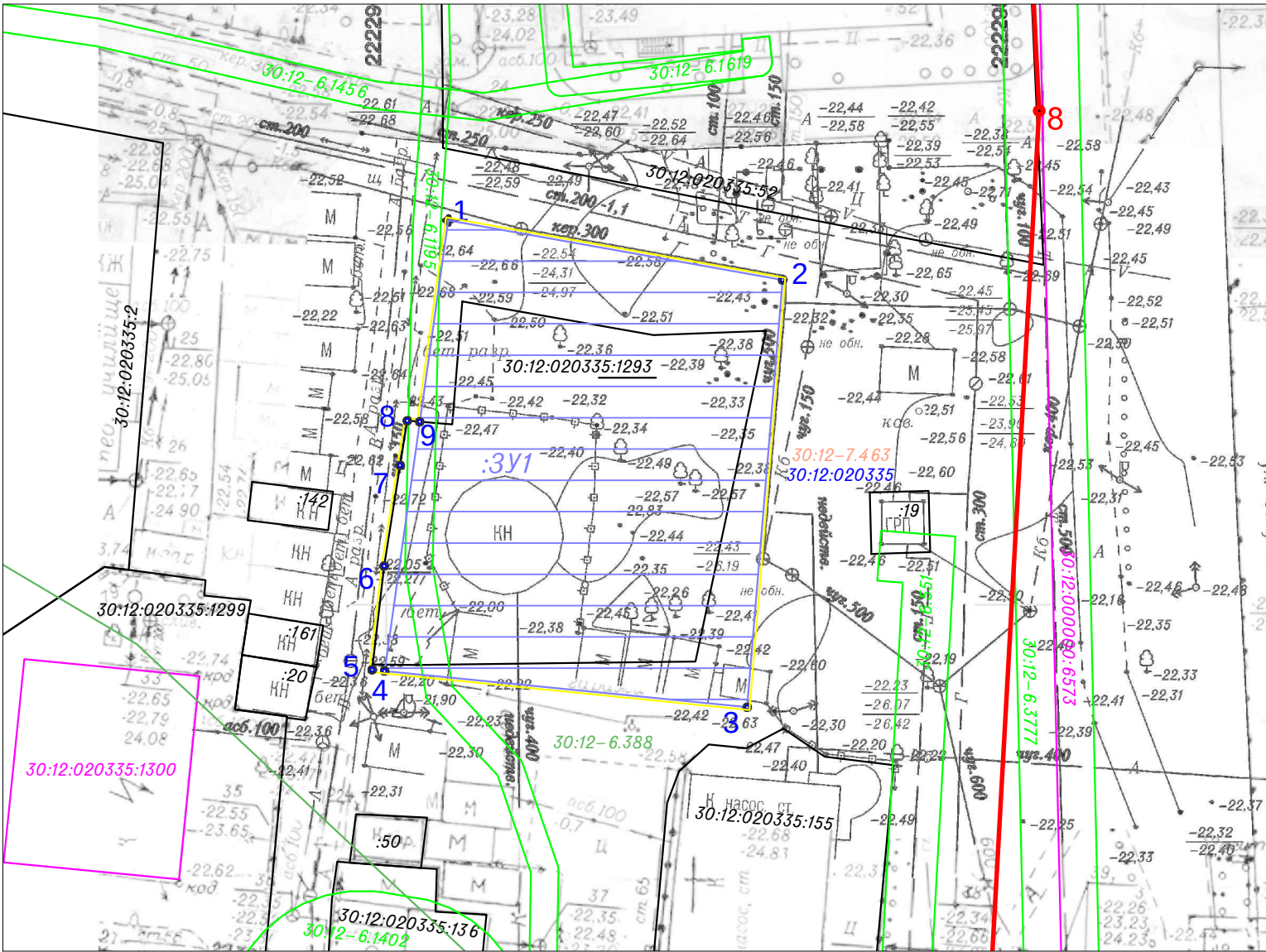
							Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Каталог координат границ разработки ПМТ

№ точки	Система координат МСК-30	
1	421775.44	2222902.53
2	421771.94	2222931.08
3	421741.06	2222927.29
4	421744.57	2222898.74
5	421744.88	2222898.85
6	421753.16	2222899.81
7	421761.20	2222901.08
8	421764.76	2222901.65
9	421764.68	2222902.65

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

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



Условные обозначения:

- Границы разработки ПМТ
- Красные линии, установленные проектом планировки территории в границах улиц Савушкина, Академика Королева, Коммунистической, Анри Барбюса в Ленинском районе города Астрахани
- Граница ЗОУИТ
- Границы ранее учтенных уточненных земельных участков
- 8 Точка красных линий, установленных документацией по планировке территории в границах улиц Донбасской, Волжской, Бакинской, Боевой в Кировском районе г. Астрахани
- 1 Поворотная точка границ образуемого земельного участка и границ разработки проекта межевания территории

- 30:12-7.463 Территориальная зона Ж-3 (Зона многоэтажной жилой застройки)
- 30:12-6.388 Санитарно-защитная зона и зона ограничения застройки телевизионной передающей станции №102101001
- 30:12-6.388 Граница земельного участка, образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:020335:1293 и земель кадастрового квартала 30:12:020335

						15 26-ПМТ-1-3			
						Документация по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Щорса, Савушкина, Академика Королева в Ленинском районе г. Астрахани.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Чертеж межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Исполнитель		Кузьмин А.И.							
						Масштаб 1:500	ООО "Землеустройство"		