



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«ГОРОД АСТРАХАНЬ»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11 июля 2022 года

№ 158

Об утверждении решения о комплексном развитии незастроенной территории в районе улицы Акмолинской, 28 в Трусовском районе города Астрахани

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме», Законом Астраханской области от 12.11.2007 № 66/2007-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования градостроительной деятельности в Астраханской области», постановлением Правительства Астраханской области от 26.11.2021 № 547-П «О комплексном развитии территории» с изменениями, внесенными постановлением Правительства Астраханской области от 30.12.2021 №695-П.

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемое решение о комплексном развитии незастроенной территории в районе улицы Акмолинской, 28 в Трусовском районе города Астрахани.
2. Управлению по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань»:
- 2.1. Обеспечить подготовку проекта распоряжения администрации муниципального образования «Город Астрахань» «О проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в районе улицы Акмолинской, 28 в Трусовском районе города Астрахани».

- 2.2. Обеспечить определение начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в районе улицы Акмолинской, 28 в Трусовском районе города Астрахани в соответствии с постановлением Правительства Астраханской области от 20.10.2021 №488-П «О Порядке определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Астраханской области или главной местной администрации муниципального образования Астраханской области».
3. Управлению информационной политики администрации муниципального образования «Город Астрахань»:
- 3.1. Опубликовать настоящее постановление администрации муниципального образования «Город Астрахань» в средствах массовой информации.
- 3.2. Разместить настоящее постановление администрации муниципального образования «Город Астрахань» на официальном сайте администрации муниципального образования «Город Астрахань».
4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения администрации муниципального образования «Город Астрахань» оставляю за собой.

Глава муниципального образования «Город Астрахань»

О.А. Полумордяинов



**КОПИЯ ВЕРНА**

Настоящий экземпляр проекта постановления муниципального образования «Город Астрахань» и доп. распоряжения администрации муниципального образования «Город Астрахань»

Кривошей Т.Н.



Утверждено постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 12.11.2007 № 66/2007-ОЗ

### Решение о комплексном развитии незастроенной территории в районе улицы Асмолинской, 28 в Трусовском районе города Астрахани

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Астраханской области от 12.11.2007 № 66/2007-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования градостроительной деятельности в Астраханской области», постановлением Правительства Астраханской области от 26.11.2021 № 547-П «О комплексном развитии территории».

1. Установить, что комплексному развитию подлежит незастроенная территория в районе улицы Асмолинской, 28 в Трусовском районе Астрахани, площадью 3,14 га (далее – территория комплексного развития/территория), соответствующая требованиям, установленным пунктом 3 части 1 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.1. Схема границ территории комплексного развития с перечнем координат характерных точек границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-30), приведена в Приложении №1 к настоящему решению.

2. Объекты капитального строительства в границах территории комплексного развития отсутствуют.

3. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории 7 (семь) лет с момента заключения договора о комплексном развитии территории.

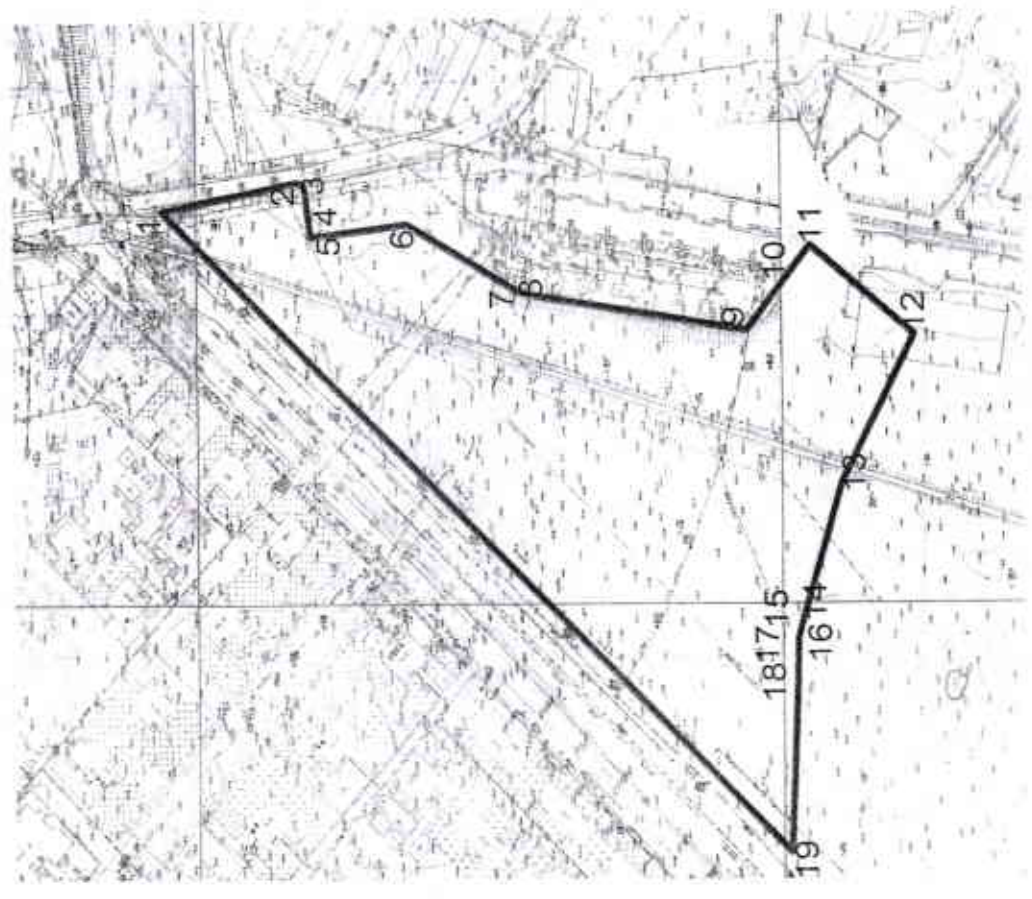
4. Сведения о самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации: Не предусмотрено.

Реализация решения о комплексном развитии территории планируется на основании договора о комплексном развитии территории, заключенного юридическим лицом и администрацией муниципального образования «Город Астрахань» по результатам торгов, проведенных в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение, приведены в Приложении №2 к настоящему решению.

Приложение №1 к решению о комплексном развитии незастроенной территории в районе улицы Асмолинской, 28 в Трусовском районе города Астрахани

Схема границ территории комплексного развития



Перечень координат характерных точек границ территории комплексного развития в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-30):

Местоположение: Астраханская область, Городской округ город Астрахань, город Астрахань, кадастровые кварталы 30:12:41611, 30:12:41629

№ точки	Координаты, м	
	X	Y
1	413155,19	2214410,91
2	413096,98	2214420,90
3	413093,74	2214419,65
4	413091,04	2214399,67
5	413082,04	2214400,56
6	413050,06	2214403,69
7	413004,82	2214378,27
8	412998,37	2214376,02
9	412905,69	2214360,99
10	412888,04	2214380,76
11	412878,10	2214392,15
12	412834,39	2214357,95
13	412866,37	2214301,89
14	412885,18	2214245,00
15	412885,87	2214242,91
16	412885,94	2214241,67
17	412886,38	2214233,54
18	412886,63	2214229,07
19	412890,37	2214161,29

Приложение №2 к решению о комплексном развитии незастроенной территории в районе улицы Ахмолинской, 28 в Трусовском районе города Астрахани

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение

Часть 1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории:

1.1. Правильа землепользования и застройки муниципалитетного образования «Город Астрахань» утверждены решением Городской Думы муниципалитетного образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69 с изменениями, внесенными решением Городской Думы муниципалитетного образования «Город Астрахань» от 21.04.2022 № 25 (далее – Правилал).

Территория комплексного развития на Карте градостроительного зонирования (Приложение 1 к Правилам) расположена в территориальной зоне П-4. Зона обслуживания селитенных территорий:

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования		
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Служебные гаражи`	4.9
Блокированная жилая застройка	2.3	Многоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Хранение автотранспорта	2.7.1		
Коммунальное обслуживание	3.1		
Социальное обслуживание	3.2		
Выгтовое обслуживание	3.3		
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1		
Деловое управление	4.1		
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		

Гостиничное обслуживание	4.7	
Развлекательные мероприятия	4.8.1	
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	
Площадки для занятия спортом	5.1.3	
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	

Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются:

- 1) виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;
  - 2) объекты временного проживания, необходимые для функционирования основных и условно разрешенных видов использования;
  - 3) объекты коммунального хозяйства (электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
  - 4) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоярусные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
  - 5) благоустройство, в том числе озеленение;
  - 6) детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий;
  - 7) площадки хозяйственные, в том числе для мусороборников;
  - 8) общественные туалеты.
- Предельные параметры:

1. Для объектов нежилого назначения:

- а) минимальная ширина земельного участка – 12 м, максимальный размер не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м, максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;
- 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) предельная высота объектов нежилого назначения – 30 м от проектной отметки земли до высшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до высшей точки конька скатной крыши без учета технических устройств (антены, вентиляционных труб, лифтовых шахт). Предельное количество этажей не подлежит установлению;
- г) процент застройки территории – не более 60% от площади земельного

участка;

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

е) 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;

ж) 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;

з) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках с видом разрешенного использования: «магазин» (код 4.4) и «общественное питание» (код 4.6) определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 2 тыс. кв. м и плюс 1 место на каждые дополнительные 5 тыс. кв. м общей площади объектов. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв. м на одно место.

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

2. Для объектов жилого назначения:

а) минимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки – 1000 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 65% 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.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, отображенных на картах градостроительного зонирования (приложения 2, 3, 4), указаны в пункте 1.2 части 1 настоящего Приложения №2.

4. Цветовые решения строительства (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.

1.2. Информация об ограничениях использования земельных участков в границах территории комплексного развития, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

1.2.1. Территория комплексного развития находится в зоне действия ограничений по использованию земельных участков для трассей, четвертой, шестой и седьмой ползон пригородной территории аэродрома Астрахань (Нарманово), установленных приказом Федерального агентства Воздушного транспорта Министерства Транспорта РФ (РОСАВИАЦИИ) от 23.12.2019 № 1391 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нарманово)»:

1) В границах 5 сектора конической поверхности для ВПП 09/27 третьей ползоны (рис. 1) запрещается размещать объекты, высота которых превышает 30,3 м по Балтийской системе высот.

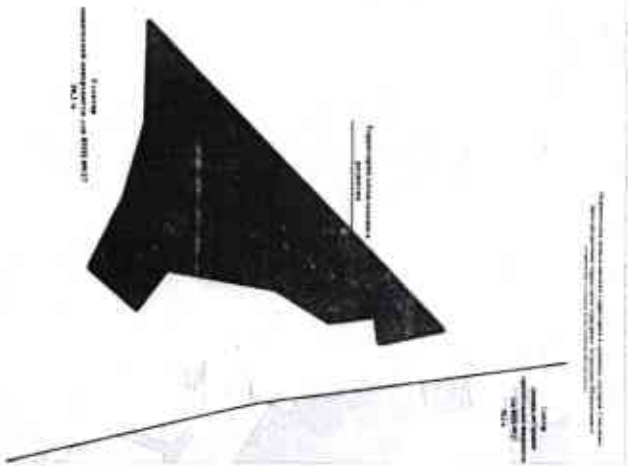


Рис. 1

2) В границах четвертой ползоны (рис.2) 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 ползоны.

На всей территории четвертой ползоны, для всего участка в целом, установлен запрет на размещение:

- стационарных передающих радиотехнических объектов (далее – ПРТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полосу радиочастот в РФ согласно постановлению Правительства РФ от 21.12.2011 №1049-34 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признания утратившими силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации».

- стационарных ПРТО мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома.

В границах зоны ограничения застройки по высоте четвертой ползоны запрещено размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещение машин и механизмов, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, превышающих по высоте: для западной части территории комплексного развития минус 2,0 м по Балтийской системе высот, для незначительной части территории комплексного развития с восточной стороны минус 4,0 м по Балтийской системе высот.

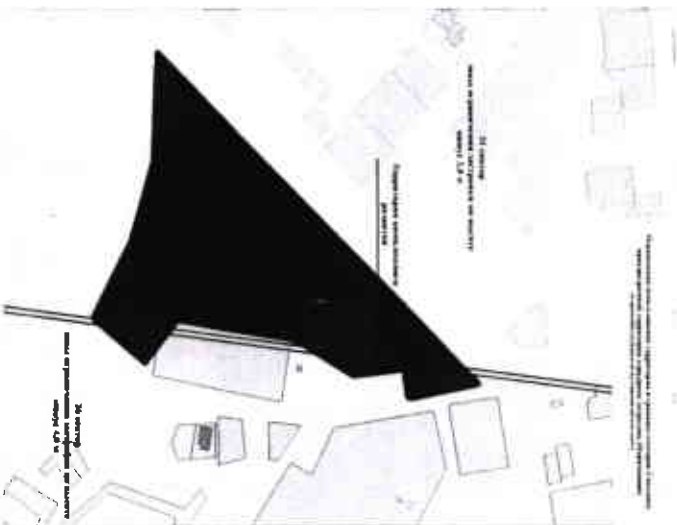


Рис. 2

3) В границах пешей подзоны, которая накладывается на всю территорию, установлен запрет на размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, полигонов твердых коммунальных отходов, скотобоев, ферм, скотомогильников, мусорожигательных и мусороперерабатывающих заводов, объектов сортировки мусора, рыбных хозяйств.

4) В границах седьмой подзоны (рис. 3) установлены ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности, в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействия концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе не допускается использование земельных участков в целях размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, работающих круглосуточно; зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства.



Рис. 3

1.2.2. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, частично расположенных с юго-восточной стороны в границах зон санитарной охраны II поляса (рис. 4):

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений; накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- расположение стойбищ и выпас скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкция;
- сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды;
- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

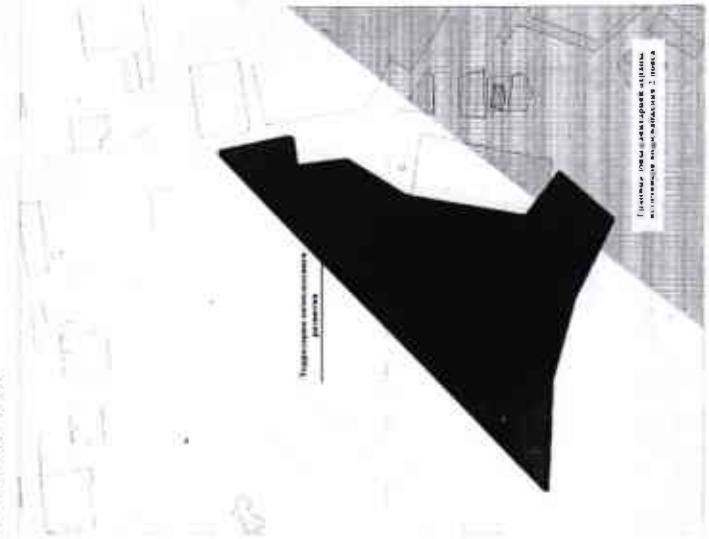


Рис. 4

1.2.3. В охранной зоне газораспределительной сети «Газопровод к э-ду III Интернационала» (реестровый номер 30:00-6-85), в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации запрещается:

- 1) Строить, объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- 2) Сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- 3) Разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- 4) Перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- 5) Устранять свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- 6) Огораживать и перекораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- 7) Разводить огонь и размещать источники огня;
- 8) Рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелноразрывными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- 9) Отрывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- 10) Набрызгивать, припалывать и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- 11) Самовольно подключаться к газораспределительным сетям;
- 12) Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 1-11, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ;
- 13) Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 1-12, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

**Часть 2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии (согласно перечню, утвержденному постановлением Правительства Астраханской области от 26.11.2021 № 547-П):**

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в соответствии с Правилами;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; в соответствии с Правилами;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; в соответствии с Правилами;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка; в соответствии с Правилами;
- 5) плотность застройки, определяемая как отношение суммарной поэтажной площади всех объектов капитального строительства, которые расположены и (или) могут быть расположены на земельном участке (в выделенных метрах), к площади земельного участка (в гектарах). Где под суммарной поэтажной площадью объекта капитального строительства понимается суммарная площадь всех наземных этажей капитального строительства (включая технический, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м), в которую также включается площадь антресолей, галерей и эркатных балконов и других залов, веранд, лоджий и балконов, наружных застекленных галерей, а также переходов в другие здания, размещаемая в габаритах наружных стен по внешнему обмеру; не установленная.