МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

9.11.2026 № 2565

Об утверждении проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 по ул. Адм. Нахимова/ ул. Артезианской, 32/45 в Советском районе г. Астрахани

В соответствии со статьями 8.2, 41, 43, 45, 46 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 03.02.2026 №140 «О подготовке проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 по ул. Адм. Нахимова/ ул. Артезианской, 32/45 в Советском районе г. Астрахани», заключением о результатах общественных обсуждений по проекту межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 по ул. Адм. Нахимова/ ул. Артезианской, 32/45 в Советском районе г. Астрахани, опубликованным в бюллетене «Астраханский вестник» от 15.10.2026 №44, в связи с обращением общества с ограниченной ответственностью «Хлебозавод «Наримановский» от 08.09.2026 №114/861-18-01:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 по ул. Адм. Нахимова/ ул. Артезианской, 32/45 в Советском районе г. Астрахани.

РМ 002513*

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 земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 по ул. Адм. Нахимова/ ул. Артезианской, 32/45 в Советском районе г. Астрахани направить его главе муниципального образования «Городской округ город Астрахань» для опубликования в средствах массовой информации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов, и размещения на официальном сайте муниципального образования «Городской округ город Астрахань» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

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

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

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

Министр А.Е. Полуда

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО»

Проект межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 по ул. Адм. Нахимова/ул. Артезианской, 32/45 в Советском районе г. Астрахани.

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

24 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 земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 по ул. Адм. Нахимова/ул. Артезианской, 32/45 в Советском районе г. Астрахани.

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

24 26-ПМТ-1

Заказчик: ООО «Хлебозавод «Наримановский»

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

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	24 26-ПМТ-1	Лист 2

Состав проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 по ул. Адм. Нахимова/ул. Артезианской, 32/45 в Советском районе г. Астрахани.

Номер тома, книги	Шифр тома, книги	Наименование материалов	Примечание
1	2	3	4
Том 1		Проект межевания территории	
Книга 1	24 26-ПМТ-1	Основная часть	
Книга 2	24 26-ПМТ-2	Материалы по обоснованию	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 по ул. Адм. Нахимова/ул. Артезианской, 32/45 в Советском районе г. Астрахани.		
Разработал		Майоров Г.А.				Состав документации	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Кузьмин А.И.					ПД	3	29
Н.контр		Уманцев И.В.					ООО «Землеустройство»		

Содержание проекта межевания 24 26-ПМТ-1

№ п/п	Наименование	Страница
Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта		
24 26-ПМТ-1-1	Текстовая часть	5
1	Пояснительная записка	6
24 26-ПМТ-1-2	Приложения:	23
2	Каталоги координат	24
2.1	Каталог координат границ образуемого земельного участка	25
2.2	Каталог координат границ разработки проекта межевания территории	26
2.3	Каталог координат красных линий	27
24 26-ПМТ-1-3	Графическая часть	28
3	Чертеж межевания территории	29

Текстовая часть

24 26-ПМТ-1-1

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 земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 по ул. Адм. Нахимова/ул. Артезианской, 32/45 в Советском районе г. Астрахани разработан ООО «Землеустройство».

Проект межевания территории разработан в границах земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 и земель кадастрового квартала 30:12:030151, 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 проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 по ул. Адм. Нахимова/ул. Артезианской, 32/45 в Советском районе г. Астрахани являются:

- 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.

- установление красных линий.

Исходными данными для разработки проекта межевания послужили:

- обращение ООО «Хлебозавод «Наримановский»;

- распоряжение министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области № «140» от 03.02.2026;

- 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.

- 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 «Землеустройство» в 2026 году (технический отчет 24 26-ИГДИ).

Проект межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 по ул. Адм. Нахимова/ул. Артезианской, 32/45 в Советском районе г. Астрахани разработан в соответствии с распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области № «140» от 03.02.2026 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

координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

Вид разрешенного использования, принятый в данном проекте не может быть приведен 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, и принят наследуемым в соответствии с п.5 ст. 11.11 ЗК РФ.

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 образуемых земельных участков представлены в Приложении.

Резервирование и изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд проектом не предусмотрено, в связи с чем на 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.

Координаты границ образуемых земельных участков, границ разработки проекта межевания территории и красных линий определены в системе координат кадастрового учета – МСК 30.

В отношении государственного кадастрового учета образуемые земельные участки расположены в границах кадастрового квартала с номером 30:12:021136.

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

В результате изучения и анализа имеющихся топографических планов и данных, полученных из ФГИС ЕГРН, установлено, что в границах работ расположены:

• Земельный участок с уточненной площадью по сведениям ЕГРН;

• Объекты капитального строительства.

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

В соответствии со сведениями 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 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 поражение 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.

Ранее документация по планировке территории в районе образуемого земельного участка не разрабатывалась, красные линии не устанавливались. Проектом межевания территории предусмотрена разработка проекта красных линий по четной стороне ул. Адмирала Нахимова и нечетной стороне ул. Артезианской с целью отделения территории квартала и других элементов планировочной структуры от земель общего пользования. Проектируемая красная линия представляет собой линию, которая проходит вдоль восточной, южной и западной сторон границ образуемого земельного участка :ЗУ1 от точки к1 до точки к6. Проектируемые красные линии устанавливаются в соответствии с расчетными параметрами улиц, определенными СП 42.13330.2026 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Границы элементов планировочной структуры, линии отступов от красных линий совпадают с границами красных линий. Соответственно, на чертежах линии отступа от красных линий не отображены.

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:030151:12, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Адмирала Нахимова, з/у 32 является ранее учтенным земельным участком с видом разрешенного использования «для эксплуатации хлебозавода», уточненной площадью 1499 кв.м. (частная собственность).

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:030151:12 имеет изломанные границы по восточной, южной и западной границам, дополнительно создавая чересполосный участок между проектируемыми красными линиями и границами земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12, который вклинивается не только в границы земельного участка, но и в элементы планировочной структуры квартала, приводя к нерациональному использованию земель.

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 30:12:030151, участвующие в образовании земельного участка с условным номером :ЗУ1 представляют собой земельный участок неправильной геометрической формы с изломанностью границ, чересполосицей и вклиниванием, общей площадью 253,70 кв.м (меньше минимальной площади для объектов нежилого назначения в территориальной зоне Ж-1, которая составляет 300 кв. м при минимальной ширине или длине земельного участка – 10 м).

В ходе анализа градостроительной ситуации установлено, что размещение объектов недвижимости на землях кадастрового квартала 30:12:030151, 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 соблюдения минимальной площади и минимальной ширины образуемого земельного участка, которые в территориальной зоне Ж-1 составляют 300 кв.м. и 10 метров соответственно. 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 30:12:030151, участвующих в перераспределении.

Для исключения вклинивания, чересполосицы и изломанности границ проектом межевания предусмотрено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 с землями кадастрового квартала 30:12:030151 с целью образования земельного участка с условным номером :ЗУ1 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации хлебозавода».

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.

В соответствии с п.5 ст. 11.11 ЗК РФ видом или видами разрешенного использования земельного участка, образуемого из земельного участка, вид или виды разрешенного использования которого не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом,

положением об особо охраняемой природной территории (далее - регламенты использования земель), признаются по выбору правообладателя земельного участка вид или виды разрешенного использования исходного земельного участка либо вид или виды разрешенного использования земельных участков, установленные регламентами использования земель, при условии соблюдения положений статьи 14.4 настоящего Кодекса. Положения настоящего пункта применяются исключительно к земельным участкам, образуемым в результате раздела земельного участка либо в результате перераспределения земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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

Данным проектом межевания предусмотрено образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 в один этап путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 с землями кадастрового квартала 30:12:030151 с видом разрешенного использования «для эксплуатации хлебозавода».

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-1 (Зона индивидуальной усадебной жилой застройки).

Зона «Ж-1» Зона индивидуальной усадебной жилой застройки

Цели выделения:

- обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной малоэтажной индивидуальной жилой застройки;
- обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности населения

Основные виды разрешенного использования		**Условно разрешенные виды использования**	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Блокированная жилая застройка	2.3	Религиозное использование	3.7
Коммунальное обслуживание	3.1	Общественное управление	3.8
Бытовое обслуживание	3.3	Деловое управление	4.1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Общественное питание	4.6
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Гостиничное обслуживание	4.7
Магазины*	4.4	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Площадки для занятия спортом	5.1.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Проведение научных исследований	3.9.2
		Ветеринарное обслуживание	3.10

Вспомогательные виды разрешенного использования:

виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами
объекты временного проживания, необходимые для функционирования основных и условно разрешенных видов использования
объекты коммунального хозяйства (электро-, водо-, газообеспечения, водоотведения, телефонизации и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования
автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования

благоустройство, в том числе озеленение
детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий
площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников
общественные туалеты
индивидуальные бани
индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы
отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки на два машино-места
надворные туалеты
летние кухни
сады, огороды, палисадники
хозяйственные постройки

** максимальная торговая площадь не более 500 кв. м.*

Предельные параметры:

1. Для объектов нежилого назначения:
    - минимальная ширина или длина земельного участка – 10 м, максимальный размер не установлен;
    - минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м, максимальная площадь земельного участка не установлена;
    - 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;
    - предельное количество этажей – не более 4 этажей;
    - процент застройки территории – не более 50% от площади земельного участка;
    - процент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка;
    - площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не менее 10% от площади земельного участка;

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования) на территории земельных участков – 1000 кв. м;
- 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;
- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках для видов – в соответствии с пунктом 19 статьи 20 Правил;
- допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

2. Для объектов жилого назначения:
   - для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: минимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.; максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;
   - 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;
   - предельное количество этажей – 4 этажа;
   - процент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка;
   - процент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка;
   - 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;

- исключен.

3. Для объектов индивидуального жилищного строительства и объектов блокированной жилой застройки:
   - минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м для образуемых земельных участков. Не подлежит установлению параметр минимальной площади для земельных участков ранее сформированных и поставленных на государственный кадастровый учет, а также в случае их перераспределения с землями, находящимися в муниципальной или государственной собственности, которая не разграничена;
   - максимальная площадь земельных участков – 800 кв. м для вновь образуемых земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности или государственной собственности, которая не разграничена; допускается перераспределение земельных участков площадью до 1000 кв. м с целью завершения формирования сложившейся застройки; в иных случаях максимальная площадь не подлежит установлению;
   - площадь земельных участков, формируемых для предоставления Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации и полным кавалерам ордена Славы, составляет от 2000 кв. м до 2500 кв. м, для предоставления гражданам Российской Федерации, удостоенным звания Героя Социалистического Труда, Героя Труда Российской Федерации либо награжденным орденом Трудовой Славы трех степеней, составляет от 800 кв. м до 2000 кв. м;

- минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
  - между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки. При отсутствии сложившейся линии застройки расстояние от фронтальной границы участка до основного строения – 3 м
  - от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м; в случае блокированной застройки на сопряженных земельных участках – 0 м;
  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями строительных и санитарных норм и правил;
- высота зданий:
  - для всех основных строений – не более трех надземных этажей и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 12 м; до конька скатной кровли – не более 15 м;
  - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;
  - как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;
- процент застройки территории – не более 65% от площади земельного участка;
- граница земельного участка со стороны улиц, переулков, проездов формируется с учетом сложившейся линии застройки, а ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала;
- вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

- во встроенных или пристроенных к индивидуальному жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать объекты, относящиеся к опасным и (или) оказывающим негативное влияние на окружающую среду обитания и здоровье человека.

4. Исключен.
5. 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.
6. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.

Проект межевания территории включает в себя следующие материалы:

1. Чертеж межевания территории М 1:500;
2. Технико-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 30:12:030151:12 с землями кадастрового квартала 30:12:030151 с видом разрешенного использования «для эксплуатации хлебозавода», в категории «земли населенных пунктов».

Дополнительно сообщаем, что вид разрешенного использования «для эксплуатации хлебозавода» не соответствует ни одному из видом разрешенного использования, приведенных в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 и в действующих ПЗЗ, и принят наследуемым от земельного

участка из которого образуется земельный участок с условным номером :ЗУ1 в соответствии с п.5 ст. 11.11 ЗК РФ.

Технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Номер образованного земельного участка	площадь (кв. м.)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Примечание
1	30:12:030151:12	1499,05	Земли населенных пунктов	для эксплуатации хлебозавода	Земельный участок, участвующий в перераспределении
2	30:12:030151	253,70	Земли населенных пунктов	-	Земли кадастрового квартала, участвующие в перераспределении
3	:ЗУ1	1752,75	Земли населенных пунктов	для эксплуатации хлебозавода	данный вид разрешенного использования принят в соответствии с п.5 ст. 11.11 ЗК РФ.
	ВСЕГО:	1752,75			

Главный инженер проекта _____ Кузьмин А.И.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Приложения

24 26-ПМТ-1-2

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

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	**Проект межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 по ул. Адм. Нахимова/ул. Артезианской, 32/45 в Советском районе г. Астрахани**		
Разработал		Майоров Г.А.				Каталоги координат	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Кузьмин А.И.					ПД	1	**4**
Н.контр		Уманцев И.В.					**ООО «Землеустройство»**		

Каталог координат границ земельного участка :ЗУ1		
№ точки	Система координат МСК-30	
1	417353.35	2219381.84
2	417352.03	2219383.00
3	417325.75	2219406.03
4	417318.25	2219400.32
5	417303.96	2219385.16
6	417283.04	2219361.65
7	417293.20	2219352.57
8	417308.02	2219354.86
1	417353.35	2219381.84
Площадь участка 1756 кв.м.		

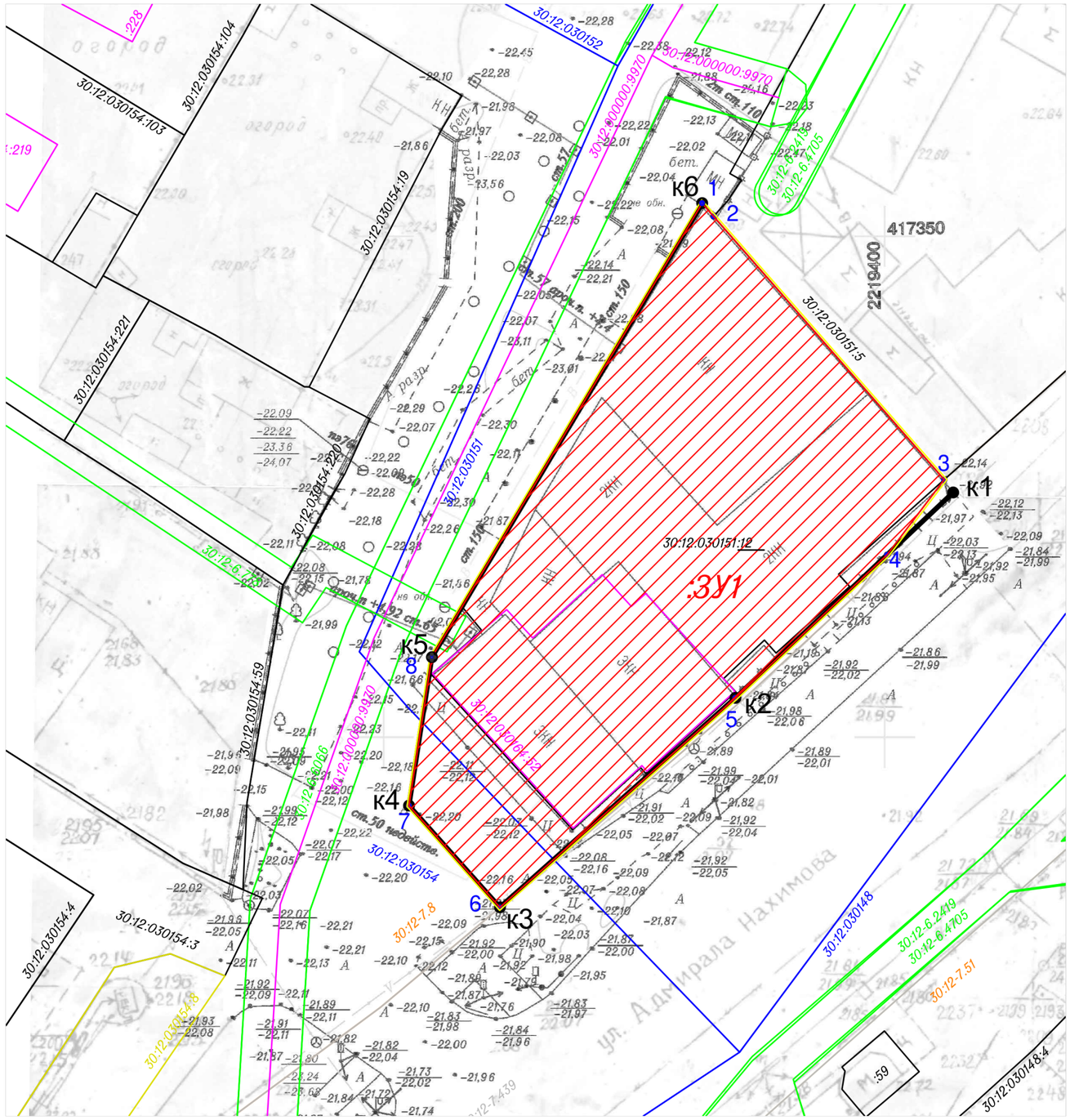
Каталог координат границ разработки ПМТ		
№ точки	Система координат МСК-30	
1	417353.35	2219381.84
2	417352.03	2219383.00
3	417325.75	2219406.03
4	417318.25	2219400.32
5	417303.96	2219385.16
6	417283.04	2219361.65
7	417293.20	2219352.57
8	417308.02	2219354.86

Каталог координат красных линий		
№ точки	Система координат МСК-30	
к1	417324.45	2219406.90
к2	417303.96	2219385.16
к3	417283.04	2219361.65
к4	417293.20	2219352.57
к5	417308.02	2219354.86
к6	417353.35	2219381.84

Графическая часть

24 26-ПМТ-1-3

Чертеж межевания территории М 1:500



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
- Устанавливаемые красные линии
- к1 — Поворотная точка устанавливаемых красных линий
- 1 — Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- 30:12-7.8 / 30:12-7.51 — Территориальная зона Ж-1 (Зона индивидуальной усадебной жилой застройки)
- 30:12-7.439 — Территориальная зона ТР-3 (Зона магистральных улиц и дорог)
- :ЗУ1 — Граница земельного участка, образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 с землями кадастрового квартала кадастрового квартала 30:12:030151

Примечание:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24 26-ПМТ-1-3			
						Проект межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:030151:12 по ул. Адм. Нахимова / ул. Артезианской, 32/45 в Советском районе г. Астрахани			
						Чертеж межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Исполнитель		Кузьмин А.И.							
						Масштаб 1:500	ООО "Землеустройство"		

Формат А3