



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

27.04.2024

№ 757

Об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах ул. Калинина, ул. Нечаева, ул. Чугунова, пер. Иванова в Кировском 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)», заключением о результатах общественных обсуждений по документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах ул. Калинина, ул. Нечаева, ул. Чугунова, пер. Иванова в Кировском районе г. Астрахани, опубликованным в бюллетене «Астраханский вестник» от 04.04.2024 №15, в целях внесения изменений в проект планировки и межевания территории в границах ул. Калинина, ул. Нечаева, ул. Чугунова, пер. Иванова в Кировском районе г. Астрахани, утвержденный постановлением мэра города Астрахани от 26.05.2014 №3301-м, измененный документациями, утвержденными постановлениями администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 13.10.2016 №6916, от 30.06.2017 №3887 и распоряжениями администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 11.12.2020 №2265-р, от

29.01.2021 №111-р, от 19.11.2021 №2021-р, в связи с обращением общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «РЕГИОН-СТРОЙ» от 16.02.2024 №114/132-03-01:

1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах ул. Калинина, ул. Нечаева, ул. Чугунова, пер. Иванова в Кировском районе г. Астрахани.

2. Отделу кадров, антикоррупционной политики и делопроизводства министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области не позднее трех рабочих дней со дня принятия направить копию настоящего распоряжения в министерство государственного управления, информационных технологий и связи Астраханской области для его официального опубликования в средствах массовой информации.

3. 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>.

4. 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 планировки и межевания территории в границах ул. Калинина, ул. Нечаева, ул. Чугунова, пер. Иванова в Кировском 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 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 распоряжение и утвержденную документацию 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













## 2.1. ПОЛОЖЕНИЕ О ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Вид территориальной жилой застройки	Коэффициент застройки		Коэффициент плотности застройки	
	нормативный	проектный	нормативный	проектный
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами (ЗПР №1, ЗПР №2, ЗПР №3, ЗПР №4, ЗПР №5, ЗПР №6, ЗПР №7, территории общего пользования)	0,4	0,3	1,2	1,6
Застройка многоквартирными жилыми средней этажности (ЗПР №8, ЗПР №9, ЗПР №10)	0,4	0,4	0,8	1,0

Согласно примечанию таблицы Б.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом раздела 15.

## 2.2. ПОЛОЖЕНИЕ О ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденными 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, территория в границах проектирования относится к следующим территориальным зонам:

- Ж-3 – Зона многоэтажной жилой застройки;
- Ж-2 – Зона малоэтажной смешанной жилой застройки.

Выдержки из Правил землепользования и застройки приведены ниже.

### 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	2.6	Общественное управление	3.8

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПП - 01	Лист
							7

(высотная застройка) Коммунальное обслуживание	3.1	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Социальное обслуживание	3.2	Ветеринарное обслуживание	3.10
Бытовое обслуживание	3.3	Банковская и страховая деятельность	4.5
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Общественное питание	4.6
Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	Гостиничное обслуживание	4.7
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Служебные гаражи	4.9
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Культурное развитие*	3.6	Площадки для занятия спортом	5.1.3
Деловое управление	4.1	Связь	6.8
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;

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-, газообеспечения, 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 многоэтажные) 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;

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Лист
						8

- 7) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;
- 8) общественные туалеты.

Предельные параметры:

1. Для объектов нежилого назначения:

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

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

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

г) предельная высота объектов нежилого назначения – 30 м от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до наивысшей точки конька скатной крыши без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт). Предельное количество этажей – 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;

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПП - 01	Лист
							9

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 стоячное место на 100 кв. м общей площади такого объекта.

## Ж-2. Зона малоэтажной смешанной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
Блокированная жилая застройка	2.3	Хранение автотранспорта	2.7.1
Коммунальное обслуживание	3.1	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Социальное обслуживание	3.2	Религиозное использование	3.7
Бытовое обслуживание	3.3	Ветеринарное обслуживание	3.10
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Общественное питание	4.6
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Гостиничное обслуживание	4.7
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Служебные гаражи	4.9
Культурное развитие*	3.6	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Деловое управление	4.1	Площадки для занятия спортом	5.1.3
Магазины**	4.4		
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 600 кв. м.

Изн. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изн.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	------	------	-------	---------	------

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-, газообеспечения, 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 многоэтажные) 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 мусоросборников
8. общественные туалеты
9. индивидуальные бани
10. индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы
11. отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые
12. автостоянки на два машино-места
13. надворные туалеты
14. летние кухни
15. сады, огороды, палисадники
16. хозяйственные постройки

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) предельное количество этажей – не более 4 этажей;
  - д) высота зданий: до верха плоской кровли – не более 21 м; до конька скатной кровли – не более 23,5 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;

Изн. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПП - 01	Лист 11
------	------	------	-------	---------	------	---------	------------

е) процент застройки территории – не более 50% от площади земельного участка;

ж) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования) на территории земельных участков – 1000 кв. м;

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

и) 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;

к) 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;

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

м) 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 – 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 70% от площади земельного участка;

д) процент озеленения территории – не менее 10% 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. Для объектов индивидуального жилищного строительства и объектов блокированной жилой застройки:

«а) минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м для образуемых земельных участков.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Изн.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изн. № подл.

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.

б) 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;

в) 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;

г) 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;

д) 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;

е) процент застройки территории – не более 65% от площади земельного участка;

ж) 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;

з) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

и) во встроенных или пристроенных к индивидуальному жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать объекты,

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Изн.	№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №		

относящиеся к опасным и (или) оказывающим негативное влияние на окружающую среду обитания и здоровье человека.

Ограничения по использованию земельных участков, расположенных в границах приаэродромной территории ПТ Астрахань (Нариманово), утвержденной Федеральным Агентством Воздушного транспорта Министерства Транспорта РФ от 23.12.2019 № 1391-П:

1.1. В секторе 1 третьей подзоны в границах внешней горизонтальной поверхности для взлетно-посадочной полосы 09/27 максимальная высота размещения объектов не должна превышать 130,3 м (по Балтийской системе высот).

1.2. Перечень ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в четвертой подзоне приаэродромной территории ПТ:

В соответствии с пп. г) п. 2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

— 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 устанавливаются следующие ограничения:

На всей территории четвертой подзоны:

1. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (ПРТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в РФ согласно постановления Правительства РФ от 21.12.2011 №1049-34 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации».

2. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (далее - ПРТО) мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома.

3. Зона ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны приаэродромной территории ПТ:

В границах зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения:

Размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещение машин и механизмов, превышающих ограничения установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Изн.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изн. № подл.

действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено.

Размещение ветровых турбин абсолютной высотой свыше 32 м (Балтийская система высот), в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны запрещено.

На территории зоны ограничения застройки по высоте, вне секторов, действует запрет на размещение ветровых турбин абсолютной высотой свыше 32 м (Балтийская система высот). Ветровые турбины, размещаемые в секторах ограничения застройки, должны отвечать требованиям по высотности, указанным в секторах с учетом лопастей в верхнем положении.

Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет.

В границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

- запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

В границах шестой подзоны устанавливается запрет на размещение полигонов твердых коммунальных отходов, скотобоеен, ферм, скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, объектов сортировки мусора, рыбных хозяйств.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						ПП - 01	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		15





3	Общая нежилая площадь (офисы), м <sup>2</sup>	3 343,6	3 315,6
4	Общая нежилая площадь (автостоянки), м <sup>2</sup>	14 900,2	10 451,6
5	Общая нежилая площадь (детский сад), м <sup>2</sup>	800	3100
6	Кол-во м/м постоянного хранения во встроенных автостоянках, шт.	418	307
7	Кол-во м/м на открытых автостоянках в пределах микрорайона, шт.	56	92
8	Кол-во м/м временного хранения на гостевых автостоянках за пределами микрорайона, шт.	56	53
9	Показатель обеспеченности общей площадью жилых помещений, кв. м/чел	40	38,2

**Технико-экономические показатели по участку проектирования в границах красных линий. Сравнительная таблица**

	Согласно утверждённому ранее ППТ	Планируемые показатели кв.м
Площадь в границах проектируемого земельного участка	35 637,0	35 442,0
Площадь застройки зданий без учета объектов инженерной инфраструктуры	17 044,2	14 165,2
Площадь благоустройства, в том числе:	18 592,8	21 276,8
- площадь покрытий	12 717,9	15 412,5
- площадь озеленения	5 874,9	5 864,3

Для реализации данного проекта планировки для земельных участков объектов капитального строительства, планируемых к размещению в дальнейшем, потребуется обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, согласно статье 40 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023). Так отклонение от предельных параметров разрешенного строительства потребуется для земельных участков с многоквартирными жилыми домами Д2, Д3, Д4 по проценту озеленения, а для земельного участка с Д4 также и по проценту застройки. Ранее для земельного участка многоквартирного дома Д5 было получено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по ул. Калинина, ул. Нечаева, ул. Чугунова, пер. Иванова в Кировском районе г. Астрахани : процент озеленения - 18% от площади земельного участка, согласно распоряжению администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 16 марта 2022 года № 429-р.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

# Технико-экономические показатели по участкам согласно этапам строительства зданий

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Этап строительства	1 этап		2 этап		3 этап		4 этап		5 этап		6 этап		7 этап		8 этап		Итого					
	Д1	%	Д2	%	Д3	%	Д4	%	Д5	%	Д6	%	Д7	%	Д8	%	Земли общего пользования	%	Земли общего пользования	%	н.в.м	%
1	3203,0	100,0	1952,0	100,0	2110,0	100,0	3904,0	100,0	4862,0	100,0	5386,0	100,0	4889,0	100,0	2933,0	100,0	4269,0	100,0	4269,0	100,0	35442,0	100,0
2	1453,4	45,4	587,8	30,1	340,4	16,1	2897,7	74,2	3382,3	69,6	1570,0	29,1	3018,2	61,7	761,4	13,9	824,0	19,3	14665,2	40,0	14665,2	40,0
3	1749,6	54,6	1364,2	69,9	1769,6	83,9	1006,3	25,8	1479,7	30,4	3816,0	70,9	1870,8	38,3	2171,6	44,4	824,0	19,3	2276,8	60,0	2276,8	60,0
4							1082,9	27,7	1511,8	31,1		0,0	1023,6	20,9		0,0			3618,3	10,2	3618,3	10,2
4.1	376,9	11,8	195,1	10,0	363,0	17,2	438,6	11,2	496,6	10,2	1217,8	22,6	919,5	18,8	623,0	21,2	98,0	2,3	676,4	15,8	5864,3	16,5
4.2	376,9	11,8	195,1	10,0	363,0	17,2	411,3	10,5	238,5	4,9	1217,8	22,6	919,5	18,8	623,0	21,2	98,0	2,3	676,4	15,8	5864,3	16,5
4.3							27,3		258,1												285,4	0,8
4.3.1							169,7	4,3	380,7	7,8											941,3	2,7
4.3.2							169,7	4,3	380,7	7,8											941,3	2,7
5																					941,3	2,7
6																					941,3	2,7
6.1	1372,7	42,9	1169,1	59,9	1406,6	66,7	567,7	14,5	983,1	14,9	2598,2	48,2	951,3	19,5	1548,6	42,8	726,0	17,2	3592,6	77,2	15412,5	43,5
6.2							27,3		258,1												285,4	0,8
6.3	150,0	4,7	265,0	13,6	289,4	13,7			140,0		1130,5	21,0	398,6	8,2	230,0	7,8					2603,5	7,3
6.4	981,6	30,6	404,0	20,7	423,1	20,1	413,3	10,6	585,0	12,0	665,0	12,3	504,6	10,3	506,4	17,3	202,1	4,7	657,8	15,4	5365,0	15,1
6.5	241,1	7,5	500,1	25,6	694,1	32,9	43,2	1,1			802,7	14,9	48,1	1,0	518,7	17,7	294,5	6,7	298,1	6,9	675,5	1,9
6.5.1							913,2	23,4	1131,1	23,3			632,7	12,9							2677,0	7,6
6.5.2							400,0	10,2	718,2	14,8			422,5	8,6							1540,7	4,3
7							513,2	13,1	412,9	8,5			210,2	4,3							1136,3	3,2
8	3		1		1		4		4		1		4		2						1009	
9	120		77		44		246		274				168		80						1009	
10	6524,7		4144,8		2229,6		12199,7		13811,1				8310,4		4072,0						51292,3	
11	10		12		12		14		14,16		2		8		12						1	
12	10		12		12		15		15,17		2		9		12						1	
13	1188,4		447,2		286,0		632,0		632,0						130,0						3915,6	
14									3100,0												3100,0	
15							3951,5		4160,1				1700,0		640,0						10451,6	
16																					1343	
17	44		28		15		81		92				55		27						342	
18			10		13		109		111				79		30						382	
19	20		8		5		11		11				3								58	
20	22		10		4		7		20				7								70	
21																					452	

**2.4. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ  
КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ  
ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В  
ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ  
КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ  
КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ,  
ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ  
ИНФРАСТРУКТУРЫ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ  
СТРУКТУРЫ.**

**Инженерная инфраструктура**

Настоящий проект планировки разработан для обычных условий строительства в IV климатическом районе.

Проект разработан в целях определения технико-экономических показателей проектируемого многоквартирного жилого дома. На дальнейших стадиях проектирования необходимо откорректировать прохождение инженерных коммуникаций на данных территориях.

Расчет инженерного обеспечения проектируемых многоквартирных жилых  
ДОМОВ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Расчетная электрическая мощность	кВт	2800
2	Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды:	м <sup>3</sup> /сут	309,61
	- на жилую часть		279,30
	- административно-бытовые пом.		5,35
	- полив территории		24,97
3	Общий расход водоотведения	м <sup>3</sup> /сут	284,65
4	Ливневая емкость	м <sup>3</sup>	350
5	Максимальный часовой расход газа	м <sup>3</sup> /ч	3098,55
6	Настенный газовый котел Вахі ECO Home 24F кВт с расходом газа 2,73 м <sup>3</sup> /ч (или аналог)	шт.	1009
7	ГРПШ 13-2Н-У1	шт.	5
8	2БКТП 2х1000кВА	шт.	3

Расчет инженерного обеспечения детского сада на 150 мест

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Расчетная электрическая мощность	кВт	170
2	Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды	м <sup>3</sup> /сут	12

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	------	------	-------	---------	------

3	Расход горячая вода	м3/сут	4,35
4	Общий расход водоотведения	м <sup>3</sup> /сут	16,35
5	Расход тепла (на отопление, на вентиляцию, на горячее водоснабжение)	Гкал/ч	0,438437

1. Отопление здания – от индивидуальных поквартирных газовых котлов в квартирах.

2. Сети связи осуществляется волоконно-оптическим кабелем, предоставленным ЗАО «АЦТ».

3. Электроснабжение выполнено с разных секций шин проектируемой на границе участка 2КТП-6/0,4 кВ отдельными питающими кабельными линиями.

4. Водоснабжение осуществляется от системы городского водопровода;

5. Канализация осуществляется в проектируемую внутриплощадочную сеть бытовой канализации.

6. Выпуск дождевых вод из внутренних водостоков запроектирован, открыто на отмостку здания в лотки и в ливневую емкость.

7. Поливочный водопровод из цоколя здания.

8. Для улучшения экологической обстановки проектом предусматривается озеленение на участке путем устройства газона, что обеспечивает от загрязнения, засорения, заиливания и истощения в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

9. Наружное освещение запроектировано от городских сетей наружного освещения МКП г. Астрахани «Горсвет».

10. Газоснабжение запроектировано от существующих сетей на участке заказчика.

11. Существующие столбы ВЛ, попадающие в зону строительства подлежат переносу.

### Транспортная инфраструктура

В соответствии с предложениями, обозначенными в Комплексной транспортной схеме г. Астрахани, утвержденной постановлением мэра города Астрахани от 06.11.2009 г. № 5514-м иерархия планируемых объектов улично-дорожной сети построена следующим образом.

1. Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения 2 класса (ул. Калинина). Ширина проезда 14 м. Четырехполосная дорога.
2. Улица местного значения (ул. Нечаева). Ширина проезда 7,0 м. Двухполосная дорога.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата





2	2	Многоквартирный жилой дом (четырёхсекционный)	14,16	1	274	Строящ.
3	3	Многоквартирный жилой дом (односекционный)	12	1	44	Проект.
4	4	Детский сад на 150 мест	2	1	-	Проект.
5	5	Многоквартирный жилой дом (односекционный)	12	1	77	Проект.
6	6	Многоквартирный жилой дом (двухсекционный)	12	1	80	Проект.
7	7	Офисное здание	1	1	-	Проект.
9	9	Многоквартирный жилой дом (четырёхсекционный)	14,16	1	246	Проект.
10	10	Многоквартирный жилой дом (четырёхсекционный)	8	1	168	Проект.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

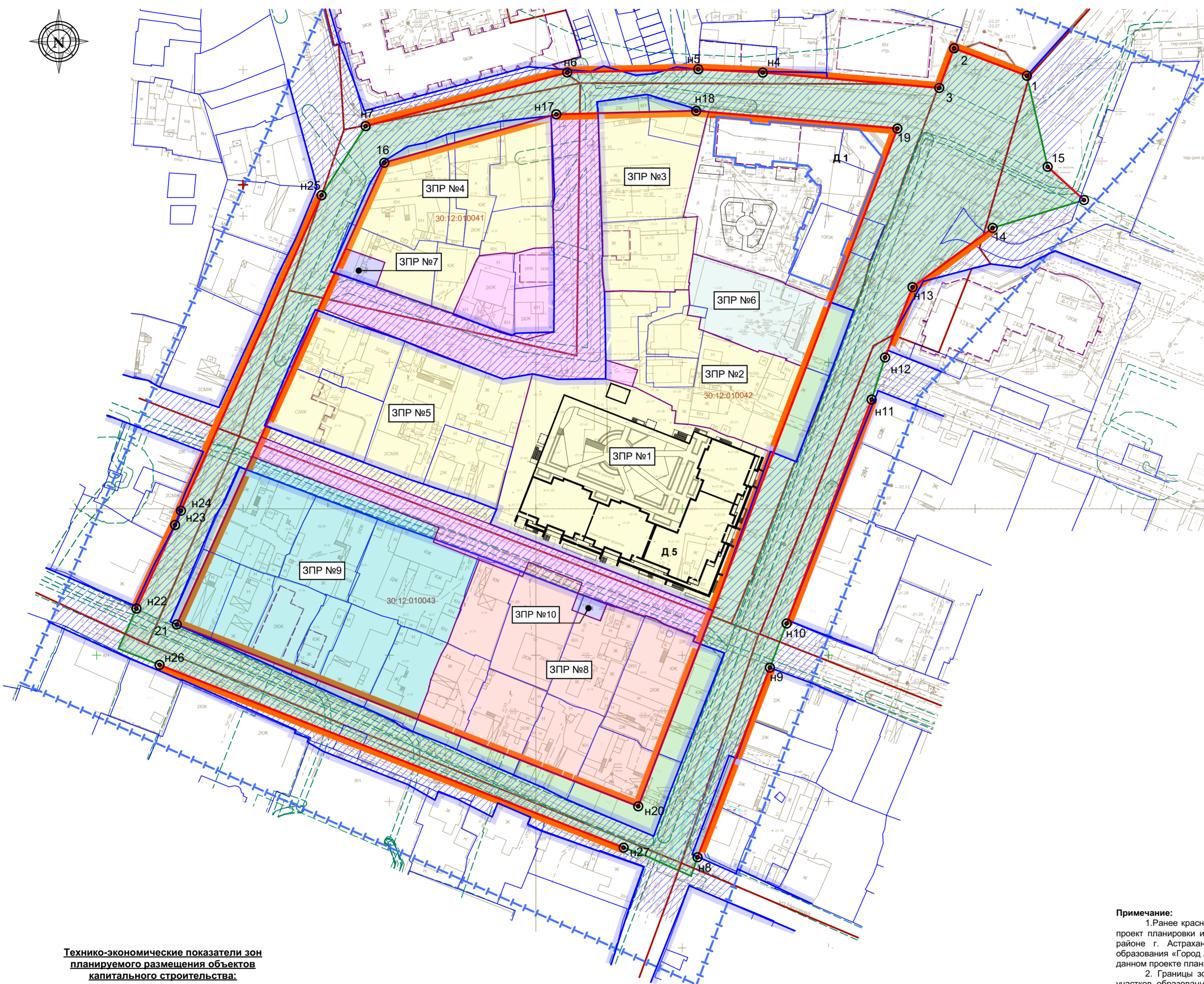
ПП - 01

Лист

24

**Чертеж планировки территории М 1:1000**

**Ситуационная схема**



**Условные обозначения:**

- Строящиеся здания
  - Существующая застройка
  - Границы проектирования
  - Красные линии (утвержденные)
  - Поворотные точки красных линий
- Кадастровый план территории**
- 30:12 границы и номера кадастровых кварталов
  - границы земельных участков
  - объекты капитального строительства
  - границы ЗОУИТ
- Границы существующих элементов планировочной структуры**
- квартала, частей кварталов
  - улично-дорожной сети
- Территории существующих элементов планировочной структуры**
- квартала, частей кварталов
  - улично-дорожной сети
- Границы планируемых элементов планировочной структуры**
- квартала, частей кварталов
  - улично-дорожной сети
  - территории общего пользования
- Территории планируемых элементов планировочной структуры**
- квартала, частей кварталов
  - улично-дорожной сети
  - территории общего пользования
- Границы зон планируемого размещения ОКС**
- многоэтажного многоквартирного жилого дома (код 01.02.001.005)
  - среднеэтажного многоквартирного жилого дома (код 01.02.001.004)
  - офисного здания (код 01.01.003.003)
  - детского сада (код 02.03.001.001)
- Границы зон планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры**
- трансформаторной подстанции (код 05.05.003.006)

**Технико-экономические показатели зон планируемого размещения объектов капитального строительства:**

<b>ЗПР №1 (многоэтажный многоквартирный жилой дом)</b>	
Кол-во секций	4
Кол-во квартир на дом	274
Общая площадь квартир на дом	13811,1
Общая нежилая площадь на 1 этаж (офисы)/автостоянка	632,0/1439,6
Общая нежилая площадь цокольный этаж (автостоянка)	2720,5
Площадь ЗПР	4862,0

<b>ЗПР №3 (многоэтажный многоквартирный жилой дом)</b>	
Кол-во секций	1
Кол-во квартир на дом	77
Общая площадь квартир на дом	4144,8
Общая нежилая площадь на 1 этаж (офисы)/автостоянка	447,2
Общая нежилая площадь цокольный этаж (автостоянка)	2600,8
Площадь ЗПР	3904,0

<b>ЗПР №5 (многоэтажный многоквартирный жилой дом)</b>	
Кол-во секций	4
Кол-во квартир на дом	246
Общая площадь квартир на дом	12199,7
Общая нежилая площадь на 1 этаж (офисы)/автостоянка	632,0/1350,7
Общая нежилая площадь цокольный этаж (автостоянка)	2600,8
Площадь ЗПР	3904,0

<b>ЗПР №8 (среднеэтажный многоквартирный жилой дом)</b>	
Кол-во секций	4
Кол-во квартир на дом	168
Общая площадь квартир на дом	8310,4
Общая нежилая площадь цокольный этаж (автостоянка)	1700
Площадь ЗПР	4889,0

<b>ЗПР №2 (многоэтажный многоквартирный жилой дом)</b>	
Кол-во секций	1
Кол-во квартир на дом	44
Общая площадь квартир на дом	2239,6
Общая нежилая площадь на 1 этаж (офисы)/автостоянка	286,0
Общая нежилая площадь цокольный этаж (автостоянка)	2110,0
Площадь ЗПР	2110,0

<b>ЗПР №4 (многоэтажный многоквартирный жилой дом)</b>	
Кол-во секций	2
Кол-во квартир на дом	80
Общая площадь квартир на дом	4072
Общая нежилая площадь на 1 этаж (офисы)/автостоянка	640,0
Общая нежилая площадь цокольный этаж (автостоянка)	2933,0
Площадь ЗПР	2933,0

<b>ЗПР №6 (офисное здание)</b>	
Кол-во секций	1
Общая площадь здания	130,0
Площадь ЗПР	1110,0
<b>ЗПР №7 (трансформаторная подстанция)</b>	
Площадь ЗПР	135,0

<b>ЗПР №9 (детский сад)</b>	
Кол-во секций	1
Вместимость	150 чел.
Общая площадь здания	3100,0
Площадь ЗПР	5386,0
<b>ЗПР №10 (трансформаторная подстанция)</b>	
Площадь ЗПР	64,0

**Примечание:**

1. Ранее красные линии и линии регулирования застройки были установлены документацией по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах ул. Калинина, ул. Нечаева, ул. Чугунова, пер. Иванова в Кировском районе г. Астрахани (проект планировки территории), утвержденной распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 11.12.2020 № 2265-р. Линии регулирования застройки совпадают с красными линиями и в данном проекте планировки территории изменению не подлежат.

2. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства совпадают с границами земельных участков, образованных в проекте межевания территории.

<b>ПП 01 - 1 - 01</b>					
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах ул. Калинина, ул. Нечаева, ул. Чугунова, пер. Иванова в Кировском районе г. Астрахани					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИАП		Макарцев			02.24
Арх.		Федорин			02.24
Н.Контр.		Хасанов			02.24
Планировка территории ТОМ 1. Утверждаемая часть				Стадия	Лист
Чертеж планировки территории М 1:1000				ППТ	1
ИП Дудина				Листов	