



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

27.04.2026г.

№ 935

Об утверждении проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского 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 28.01.2026 №79 «О подготовке проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского в Советском районе г. Астрахани», заключением о результатах общественных обсуждений по проекту межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского в Советском районе г. Астрахани, опубликованным в бюллетене «Астраханский вестник» от 19.03.2026 №10, в связи с обращением общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Пространство на Островского» от 06.02.2026 №114/1074-05-01:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского в Советском районе г. Астрахани.

2. Сектору по защите государственной тайны, мобилизационной подготовке и информационной безопасности министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в течение трех рабочих дней со дня принятия разместить настоящее распоряжение на официальном сайте министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://augi.astrobl.ru>.

3. Управлению градостроительной деятельности и развитию агломерации министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области:

- в пятидневный срок со дня утверждения проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского 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»

Юридический адрес: 414032, г. Астрахань, ул. Белостокская, б3 «б»

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

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

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

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



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

**Проект межевания территории в районе земельных участков по ул.
Николая Островского в Советском районе г. Астрахани.**

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

8 26-ПМТ-1

Заказчик: ООО СЗ «Пространство на Островского»

Директор ООО «Землеустройство»

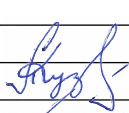

Уманцев И.В.



г. Астрахань
2026 г.

Состав проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского 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	8 26-ПМТ-1	Основная часть	
Книга 2	8 26-ПМТ-2	Материалы по обоснованию	

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

В отношении государственного кадастрового учета образуемый земельный участок расположен в границах двух кадастровых кварталов с номерами 30:12:030019 и 30:12:030024.

Территория разработки проекта межевания территории частично расположена в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения "Комплекс зданий пороховых складов, 1-я четверть XVIII-нач. XX вв.", расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Пороховая, д. 8/ул. Николая Островского, д. 44. Данная зона установлена соответствии с распоряжением правительства Астраханской области №194-Пр от 29.05.2025 г. о внесении изменений в Распоряжение Правительства Астраханской области от 28.02.2025 № 68-Пр «Об установлении зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий пороховых складов, 1-я четверть XVIII-нач. XX вв.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Пороховая, д. 8/ул. Николая Островского, д. 44 и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны с реестровым номером 30:12-6.5853.

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:

- Земельные участки с уточненной площадью по сведениям ЕГРН;
- ЗОУИТ 30:12-6.2231 Охранная зона ЛЭП-0,4 кВ ТП 406 Ф.621 ПС Царевская;
- ЗОУИТ 30:12-6.4769 Зона публичного сервитута для размещения объекта ЛЭП-0,4 кВ ТП 406 Ф.621 ПС Царевская;

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

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

										Лист
										10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

(Нариманово)» (далее — ПАТ) и сведений ЕГРН на территорию разработки проекта межевания территории накладываются следующие ограничения:

- Приаэродромной территория аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) (реестровый номер 30:00-6.409). В границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности согласно приказу Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)" от 19 июля 2024 года № 658-П. Статья 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ;

- Третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) (реестровый номер 30:00-6.408, 30:00-6.410). В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 2. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов 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;

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

								Лист
								11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

Площадь части земельного участка с кадастровым номером 30:12:030019:19, расположенной за границами красных линий составляет 620,76 кв.м.

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 кадастровых кварталов 30:12:030019 и 30:12:030024, участвующие в перераспределении представляют собой земельные участки неправильной геометрической формы с изломанностью границ, общей площадью 571,52 кв.м., состоящие из трех участков с площадями 342,47 кв.м., 193,33 кв.м. и 35,72 кв.м. (меньше минимальной площади для объектов нежилого назначения в территориальной зоне Ц-10, которая составляет 400 кв. м), ограниченных земельными участками с кадастровыми номерами 30:12:000000:192, 30:12:030019:19, границей территориальной зоны Ц-10 (Зона многофункционального использования территорий) с реестровым номером 30:12-7.236, установленными ранее и устанавливаемыми красными линиями.

В ходе анализа градостроительной ситуации установлено, что размещение объектов недвижимости на землях кадастровых кварталов 30:12:030019 и 30:12:030024 в границах разработки ПМТ не представляется возможным, в том числе по причине невозможности соблюдения минимальной ширины образуемого земельного участка, которая в территориальной зоне Ц-10 составляет 12 метров. Основываясь на данных фактах и руководствуясь п.6 ст.11.9 Земельного кодекса РФ однозначно определено отсутствие оснований для формирования самостоятельного земельного участка для целей, связанных со строительством ОКСа и предоставления по средствам аукциона в границах разработки ПМТ на землях, прилегающих к данным земельным участкам.

Между границей образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1 (с т. 8 по т. 9) и земельным участком с кадастровым номером

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист 15

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Бытовое обслуживание	3.3
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Религиозное использование	3.7
Коммунальное обслуживание	3.1	Служебные гаражи	4.9
Социальное обслуживание	3.2	Объекты дорожного сервиса	4.9.1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Проведение научных исследований	3.9.2	Склады*	6.9
Деловое управление	4.1	Хранение автотранспорта	2.7.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Развлекательные мероприятия	4.8.1		
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.2		
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2		
Площадки для занятия спортом	5.1.3		
Железнодорожный транспорт	7.1		
Автомобильный транспорт	7.2		
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

- 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:

- минимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки – 1200 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 – до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена;
- процент застройки территории – не более 70% от площади земельного участка;
- процент озеленения территории – не менее 20% 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

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

«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «Коммунальное обслуживание» (код 3.1) в категории «земли населенных пунктов».

Дополнительно сообщаем, что виды разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (Код 2.6) и «Коммунальное обслуживание» (код 3.1) в зоне Ц-10 является основным видом разрешенного использования, и тем самым не требует разрешения на условно разрешенный вид использования согласно статьи 39 Градостроительного Кодекса. Для объектов жилого и нежилого назначения предельные максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.

Технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Номер образованного земельного участка	площадь (кв. м.)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Примечание
1	30:12:000000:192	3741,09	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), коммунальное обслуживание	Земельный участок, участвующий в перераспределении
2	30:12:030019:19	1370,60	Земли населенных пунктов	Для строительства стоянки автотранспортных средств со зданием технического обслуживания	Земельный участок, участвующий в перераспределении
3	30:12:030019	501,44	Земли	Земли общего	Земли

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

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

			населенных пунктов	пользования	кадастрового квартала, участвующие в перераспределении
4	30:12:030024	70,08	Земли населенных пунктов	Земли общего пользования	Земли кадастрового квартала, участвующие в перераспределении
5	:3У1	4980,88	Земли населенных пунктов	«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «Коммунальное обслуживание» (код 3.1)	данные виды разрешенного использования являются основными согласно ПЗЗ
ВСЕГО:		5683,21			

Главный инженер проекта _____



Кузьмин А.И.

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

Каталог координат границ земельного участка :ЗУ1

№ точки	Система координат МСК-30	
1	418823.68	2220459.01
6	418869.07	2220512.30
7	418874.73	2220518.95
8	418870.29	2220522.26
9	418837.88	2220524.11
10	418834.02	2220523.31
11	418826.93	2220525.39
12	418805.15	2220535.10
13	418791.82	2220542.77
14	418782.65	2220551.30
15	418779.03	2220555.62
16	418765.41	2220540.12
17	418756.07	2220532.09
18	418760.76	2220526.55
24	418814.01	2220463.68
25	418820.81	2220455.65
1	418823.68	2220459.01

Площадь участка 4981 кв.м.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Каталог координат границ разработки ПМТ

№ точки	Система координат МСК-30	
1	418823.68	2220459.01
2	418832.87	2220451.55
3	418843.98	2220463.79
4	418860.42	2220493.27
5	418873.68	2220508.18
6	418869.07	2220512.30
7	418874.73	2220518.95
8	418870.29	2220522.26
9	418837.88	2220524.11
10	418834.02	2220523.31
11	418826.93	2220525.39
12	418805.15	2220535.10
13	418791.82	2220542.77
14	418782.65	2220551.30
15	418779.03	2220555.62
16	418765.41	2220540.12
17	418756.07	2220532.09
18	418760.76	2220526.55
19	418760.56	2220526.32
20	418765.19	2220520.66
21	418771.14	2220513.40
22	418773.14	2220510.95
23	418812.89	2220462.41
24	418814.01	2220463.68
25	418820.81	2220455.65
1	418823.68	2220459.01

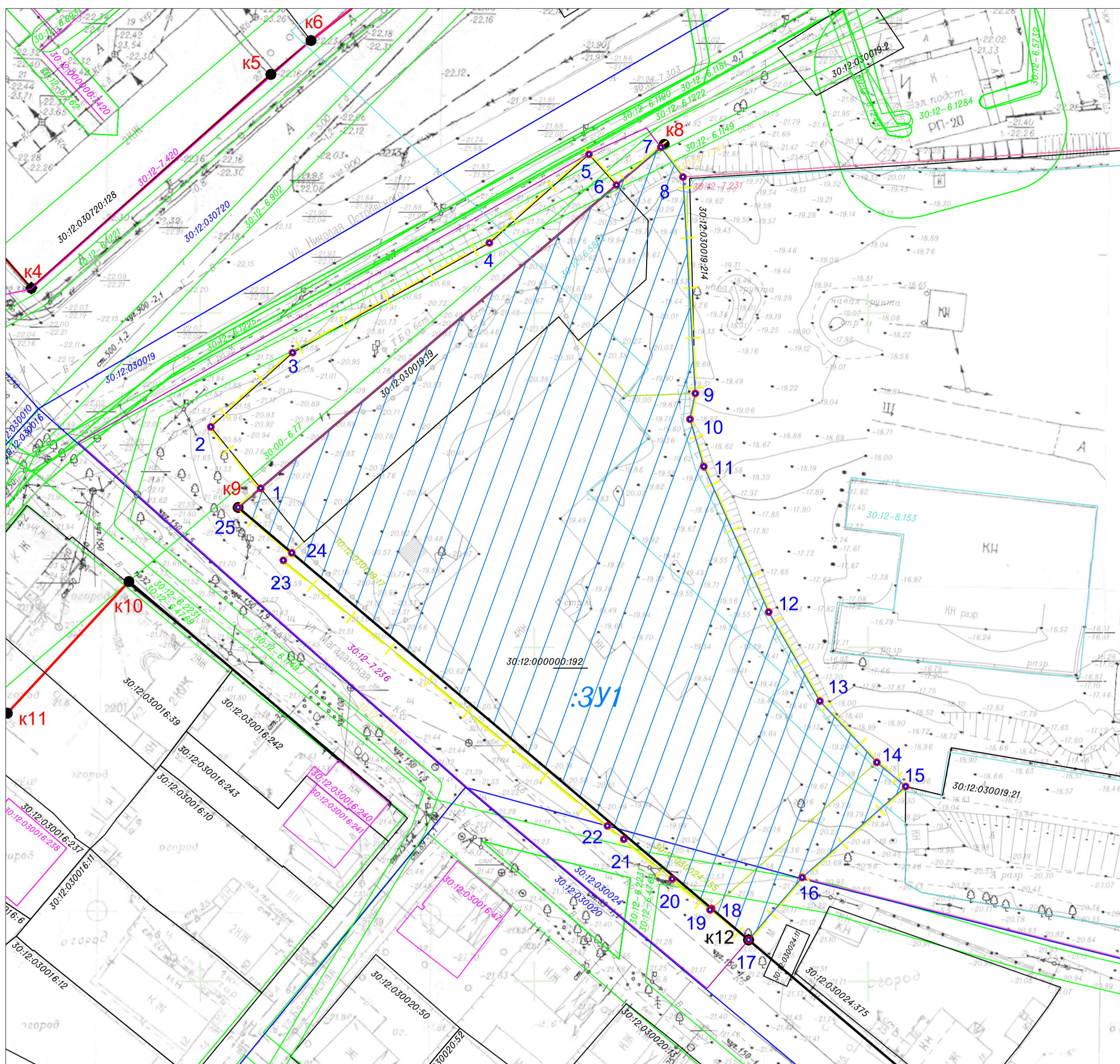
Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Каталог координат красных линий

№ точки	Система координат МСК-30	
к8	418875.17	2220519.46
к9	418820.81	2220455.65
к12	418756.07	2220532.09

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



- Границы разработки проекта межевания территории
- Границы кадастрового квартала
- Устанавливаемые красные линии
- Красные линии установленные документацией по планировке территории для строительства линейного объекта по ул. Н. Островского от ул. Пороховой до развязки по ул. Бродской в Советском районе г. Астрахани
- Границы ранее учтенных уточненных земельных участков
- Границы ОКС

- k12 Поворотная точка проектируемых красных линий
- k9 Поворотная точка утвержденных ранее красных линий
- 1 Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- 30:12-7.303 Территориальная зона ТР-3 (Зона магистральных улиц и дорог)
- 30:12-7.420 Территориальная зона Ж-3 (Зона многоэтажной жилой застройки)
- 30:12-7.231 Территориальная зона Ц-9 (Зона культовых сооружений)
- 30:12-7.236 Территориальная зона Ц-10 (Зона многофункционального использования территорий)
- 30:12-7.144 Территориальная зона Ж-2 (Зона малоэтажной смешанной жилой застройки)
- 30:12-6.5853 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения "Комплекс зданий пороховых складов, 1-я четверть XVIII-нач. XX вв.", расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Пороховая, д. 8/ул. Николая Островского, д. 44
- 30:12:030019:17
30:12:030024:455 Границы обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование с кадастровым номером 30:12:000000:192
- :3У1 Граница земельного участка, образуемого путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:000000:192, 30:12:030019:19 и земель кадастрового квартала 30:12:030019

- 30:00-6.77 Охранная зона ВЛ 110 кВ Восточная
- 30:12-6.562 Охранная зона объекта "Тепловая сеть магистральная в районе ул. Н. Островского, Б.Хмельницкого, Ген.Епишева, ул. Пороховая"
- 30:12-6.902 Охранная зона газораспределительной сети среднего давления "газопровод ул. Н. Островского"
- 30:12-6.1149 Охранная зона КЛ-6/10 кВ РП 20 (ул. Н. Островск, 48/а) - ТП 753 (ул. Южная, 25/б) - 700 м
- 30:12-6.1181 Охранная зона КЛ-6/10 кВп/ст."Царев" (ул. Б.Хмельницк, 1) - РП20 (ул. Н.Островск, 48/а) - 770м
- 30:12-6.1190 Охранная зона КЛ-6/10 кВп/ст."Царев" (ул.Б.Хмельницк, 1) - РП20 (ул. Н.Островск, 48/а) - 850 м
- 30:12-6.1221 Охранная зона КЛ-6/10 кВп/ст."Царев" (ул. Б.Хмельницкого, 1) - РП 25 (ул. Ахшарумова, 64/а) - 2391 м
- 30:12-6.1222 Охранная зона КЛ-6/10 п/ст."Царев" (ул.Б.Хмельницкого,1) - РП 25 (ул. Ахшарумова,64/а) - 2350 м
- 30:12-6.1225 Охранная зона КЛ-6/10п/ст."Царев" (ул. Б.Хмельницкого, 1) - ТП 209 (ул. Власова, 4/а) - 980 м
- 30:12-6.1249 Охранная зона КЛ-6/10 кВ РП 20 (ул. Н.Островского, 48/а) - ТП 109 (ул. Н.Островского, 80/а) - 130+370 м
- 30:12-6.1284 Охранная зона Здание РП 20 г. Астрахань, ул. Н. Островского, 48 "а"
- 30:12-6.2231 Охранная зона ЛЭП-0,4 кВ ТП 406 Ф.621 ПС Царевская
- 30:12-6.4769 Зона публичного сервитута для размещения объекта ЛЭП-0,4 кВ ТП 406 Ф.621 ПС Царевская
- 30:12-6.5732 Охранная зона КЛ-6 кВ РП 20 (ул. Н. Островского, 48 "а") -КТП 153 (ул. Н. Островского, 75)
- 30:12-6.5931 Охранная зона ВЛ-0,4кВ от ТП-108 (по ул.Б.Хмельницкого, Пороховая, Г.Епишева, Н.Островского)-280м

Примечание:

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

					8 26-ПМТ-1-3		
					Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского в Советском районе г. Астрахани		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
						Чертеж межевания территории	Студия
							Лист
							Листов
						Масштаб 1:500	
						ООО "Землеустройство"	



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

27.04.2026г.

№ 935

Об утверждении проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского 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 28.01.2026 №79 «О подготовке проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского в Советском районе г. Астрахани», заключением о результатах общественных обсуждений по проекту межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского в Советском районе г. Астрахани, опубликованным в бюллетене «Астраханский вестник» от 19.03.2026 №10, в связи с обращением общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Пространство на Островского» от 06.02.2026 №114/1074-05-01:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского в Советском районе г. Астрахани.

2. Сектору по защите государственной тайны, мобилизационной подготовке и информационной безопасности министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в течение трех рабочих дней со дня принятия разместить настоящее распоряжение на официальном сайте министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://augi.astrobl.ru>.

3. Управлению градостроительной деятельности и развитию агломерации министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области:

- в пятидневный срок со дня утверждения проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского 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»

Юридический адрес: 414032, г. Астрахань, ул. Белостокская, б3 «б»

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

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

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

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



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

**Проект межевания территории в районе земельных участков по ул.
Николая Островского в Советском районе г. Астрахани.**

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

8 26-ПМТ-1

Заказчик: ООО СЗ «Пространство на Островского»

Директор ООО «Землеустройство»

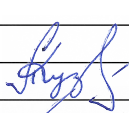

Уманцев И.В.



г. Астрахань
2026 г.

Состав проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского 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	8 26-ПМТ-1	Основная часть	
Книга 2	8 26-ПМТ-2	Материалы по обоснованию	

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

Пояснительная записка

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

Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского в Советском районе г. Астрахани разработан ООО «Землеустройство».

Проект межевания территории разработан в границах земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:000000:192, 30:12:030019:19 и землях кадастровых кварталов 30:12:030019 и 30:12:030024, прилегающих к данным земельным участкам.

Проект межевания подготовлен ООО «Землеустройство» в штате которого состоят два кадастровых инженера:

- Кузьмин А.И. (аттестат 30-11-113, свидетельство СРО НП 000163 от 24.09.2012г.);

- Майоров Г.А. (аттестат 30-11-120, свидетельство СРО НП 410 от 07.06.2016г.).

Целями разработки проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского в Советском районе г. Астрахани являются:

- анализ градостроительной ситуации;

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

(Нариманово)» (далее — ПАТ) и сведений ЕГРН на территорию разработки проекта межевания территории накладываются следующие ограничения:

- Приаэродромной территории 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;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						11

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Бытовое обслуживание	3.3
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Религиозное использование	3.7
Коммунальное обслуживание	3.1	Служебные гаражи	4.9
Социальное обслуживание	3.2	Объекты дорожного сервиса	4.9.1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Проведение научных исследований	3.9.2	Склады*	6.9
Деловое управление	4.1	Хранение автотранспорта	2.7.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Развлекательные мероприятия	4.8.1		
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.2		
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2		
Площадки для занятия спортом	5.1.3		
Железнодорожный транспорт	7.1		
Автомобильный транспорт	7.2		
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «Коммунальное обслуживание» (код 3.1) в категории «земли населенных пунктов».

Дополнительно сообщаем, что виды разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (Код 2.6) и «Коммунальное обслуживание» (код 3.1) в зоне Ц-10 является основным видом разрешенного использования, и тем самым не требует разрешения на условно разрешенный вид использования согласно статьи 39 Градостроительного Кодекса. Для объектов жилого и нежилого назначения предельные максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.

Технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Номер образованного земельного участка	площадь (кв. м.)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Примечание
1	30:12:000000:192	3741,09	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), коммунальное обслуживание	Земельный участок, участвующий в перераспределении
2	30:12:030019:19	1370,60	Земли населенных пунктов	Для строительства стоянки автотранспортных средств со зданием технического обслуживания	Земельный участок, участвующий в перераспределении
3	30:12:030019	501,44	Земли	Земли общего	Земли

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

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

			населенных пунктов	пользования	кадастрового квартала, участвующие в перераспределении
4	30:12:030024	70,08	Земли населенных пунктов	Земли общего пользования	Земли кадастрового квартала, участвующие в перераспределении
5	:3У1	4980,88	Земли населенных пунктов	«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «Коммунальное обслуживание» (код 3.1)	данные виды разрешенного использования являются основными согласно ПЗЗ
ВСЕГО:		5683,21			

Главный инженер проекта _____



Кузьмин А.И.

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

Каталог координат границ земельного участка :ЗУ1

№ точки	Система координат МСК-30	
1	418823.68	2220459.01
6	418869.07	2220512.30
7	418874.73	2220518.95
8	418870.29	2220522.26
9	418837.88	2220524.11
10	418834.02	2220523.31
11	418826.93	2220525.39
12	418805.15	2220535.10
13	418791.82	2220542.77
14	418782.65	2220551.30
15	418779.03	2220555.62
16	418765.41	2220540.12
17	418756.07	2220532.09
18	418760.76	2220526.55
24	418814.01	2220463.68
25	418820.81	2220455.65
1	418823.68	2220459.01

Площадь участка 4981 кв.м.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Каталог координат границ разработки ПМТ

№ точки	Система координат МСК-30	
1	418823.68	2220459.01
2	418832.87	2220451.55
3	418843.98	2220463.79
4	418860.42	2220493.27
5	418873.68	2220508.18
6	418869.07	2220512.30
7	418874.73	2220518.95
8	418870.29	2220522.26
9	418837.88	2220524.11
10	418834.02	2220523.31
11	418826.93	2220525.39
12	418805.15	2220535.10
13	418791.82	2220542.77
14	418782.65	2220551.30
15	418779.03	2220555.62
16	418765.41	2220540.12
17	418756.07	2220532.09
18	418760.76	2220526.55
19	418760.56	2220526.32
20	418765.19	2220520.66
21	418771.14	2220513.40
22	418773.14	2220510.95
23	418812.89	2220462.41
24	418814.01	2220463.68
25	418820.81	2220455.65
1	418823.68	2220459.01

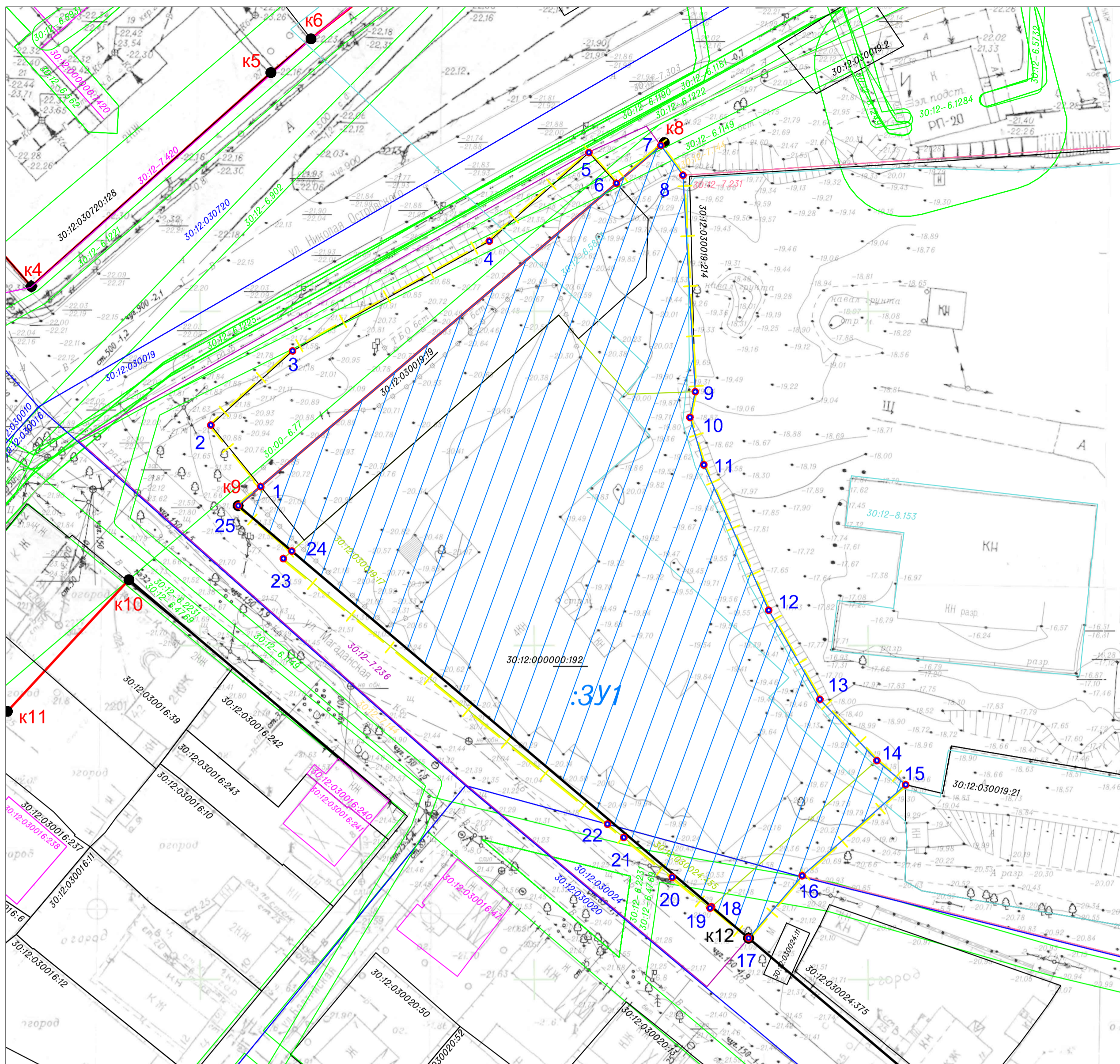
Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Каталог координат красных линий

№ точки	Система координат МСК-30	
к8	418875.17	2220519.46
к9	418820.81	2220455.65
к12	418756.07	2220532.09

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



Условные обозначения:

- Границы разработки проекта межевания территории
- Границы кадастрового квартала
- Устанавливаемые красные линии
- Красные линии установленные документацией по планировке территории для строительства линейного объекта по ул. Н. Островского от ул. Пороховой до развязки по ул. Бродской в Советском районе г. Астрахани
- Границы ранее учтенных уточненных земельных участков
- Границы ОКС

- Поворотная точка проектируемых красных линий
- Поворотная точка утвержденных ранее красных линий
- Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- 30:12-7.303 Территориальная зона ТР-3 (Зона магистральных улиц и дорог)
- 30:12-7.420 Территориальная зона Ж-3 (Зона многоэтажной жилой застройки)
- 30:12-7.231 Территориальная зона Ц-9 (Зона культовых сооружений)
- 30:12-7.236 Территориальная зона Ц-10 (Зона многофункционального использования территорий)
- 30:12-7.144 Территориальная зона Ж-2 (Зона малоэтажной смешанной жилой застройки)
- 30:12-6.5853 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения "Комплекс зданий пороховых складов, 1-я четверть XVIII-нач. XX вв.", расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Пороховая, д. 8/ул. Николая Островского, д. 44
- 30:12:030019:17
30:12:030024:455 Границы обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование с кадастровым номером 30:12:000000:192
- :3У1 Граница земельного участка, образуемого путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 30:12:000000:192, 30:12:030019:19 и земель кадастрового квартала 30:12:030019

- 30:00-6.77 Охранная зона ВЛ 110 кВ Восточная
- 30:12-6.562 Охранная зона объекта "Тепловая сеть магистральная в районе ул. Н. Островского, Б.Хмельницкого, Ген.Епишева, ул. Пороховая"
- 30:12-6.902 Охранная зона газораспределительной сети среднего давления "газопровод ул. Н. Островского"
- 30:12-6.1149 Охранная зона КЛ-6/10 кВ РП 20 (ул. Н. Островск, 48/а) - ТП 753 (ул. Южная, 25/б) - 700 м
- 30:12-6.1181 Охранная зона КЛ-6/10 кВп/ст."Царев" (ул. Б.Хмельницк, 1) - РП20 (ул. Н.Островск, 48/а) - 770м
- 30:12-6.1190 Охранная зона КЛ-6/10 кВп/ст."Царев" (ул.Б.Хмельницк, 1) - РП20 (ул. Н.Островск, 48/а) - 850 м
- 30:12-6.1221 Охранная зона КЛ-6/10 кВп/ст."Царев" (ул. Б.Хмельницкого, 1) - РП 25 (ул. Ахшарумова, 64/а) - 2391 м
- 30:12-6.1222 Охранная зона КЛ-6/10 п/ст."Царев" (ул.Б.Хмельницкого,1) - РП 25 (ул. Ахшарумова,64/а) - 2350 м
- 30:12-6.1225 Охранная зона КЛ-6/10п/ст."Царев" (ул. Б.Хмельницкого, 1) - ТП 209 (ул. Власова, 4/а) - 980 м
- 30:12-6.1249 Охранная зона КЛ-6/10 кВ РП 20 (ул. Н.Островского, 48/а) - ТП 109 (ул. Н.Островского, 80/а) - 130+370 м
- 30:12-6.1284 Охранная зона Здание РП 20 г. Астрахань, ул. Н. Островского, 48 "а"
- 30:12-6.2231 Охранная зона ЛЭП-0,4 кВ ТП 406 Ф.621 ПС Царевская
- 30:12-6.4769 Зона публичного сервитута для размещения объекта ЛЭП-0,4 кВ ТП 406 Ф.621 ПС Царевская
- 30:12-6.5732 Охранная зона КЛ-6 кВ РП 20 (ул. Н. Островского, 48 "а") -КТП 153 (ул. Н. Островского, 75)
- 30:12-6.5931 Охранная зона ВЛ-0,4кВ от ТП-108 (по ул.Б.Хмельницкого, Пороховая, Г.Епишева, Н.Островского)-280м

Примечание:

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

					8 26-ПМТ-1-3				
					Проект межевания территории в районе земельных участков по ул. Николая Островского в Советском районе г. Астрахани				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
						Чертеж межевания территории	П	1	1
					Масштаб 1:500				
					ООО "Землеустройство"				