

УТВЕРЖДЕН  
распоряжением управления  
по строительству, архитектуре  
и градостроительству  
администрации  
муниципального образования  
«Город Астрахань»  
от 21 ИЮН 2022 № 04-01-1263

## Градостроительный план земельного участка

Объект:

Объект капитального строительства по  
адресу: Астраханская область  
г. Астрахань, Ленинский район  
ул. Латышева, пер. Романтический

г. Астрахань 2022



УПРАВЛЕНИЕ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, АРХИТЕКТУРЕ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ АДМИНИСТРАЦИИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД АСТРАХАНЬ»

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

21 ИЮН 2022

№ 0401-1263

Об утверждении градостроительного  
плана земельного участка,  
расположенного по адресу: Астраханская  
область, г. Астрахань, Ленинский район,  
ул. Латышева, пер. Романтический

В связи с обращением общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Нижеволжская строительная компания», соответствии со ст. 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1. Утвердить прилагаемый градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 30:12:020287:2393 по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Ленинский район, ул. Латышева, пер. Романтический.
2. Присвоить прилагаемому градостроительному плану земельного участка номер РФ-30-2-01-0-00-2022-0254.

Начальник управления

Н.П.Абольянина

038135

АДМИНИСТРАЦИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«Город Астрахань»  
УПРАВЛЕНИЕ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ,  
АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
КОПИЯ ВЕРНА

## Градостроительный план земельного участка №

Р
Ф
-
3
0
-
2
-
0
1
-
0
-
0
0
-
2
0
2
2
-
0
2
5
4

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании  
обращения ООО СЗ «Нижневолжская строительная компания» от 09.06.2022

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка Астраханская область  
 (субъект Российской Федерации)

г. Астрахань Ленинский район

(муниципальный район или городской округ)

ул. Латышева, пер. Романтический

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка): по координатам в соответствии с данными выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.06.2022 № КУВИ-001/2022-94786453:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	424410.57	2223735
2	424388.39	2223732.48
3	424388.27	2223734.61
4	424383.28	2223733.92
5	424382.84	2223738.07
6	424358.97	2223735.54
7	424356.78	2223756.25
8	424355.64	2223756.18
9	424353.44	2223755.95
10	424344.6	2223833.52
11	424347.03	2223833.76
12	424402.1	2223839.9

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1. статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории:  
№ 30:12:020287:2393

Площадь земельного участка (кв.м.): 5658

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального

строительства: в границах земельного участка объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии): проект планировки территории не утвержден

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории:

проект планировки и межевания территории не утвержден

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен: отделом выдачи градостроительных планов управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации МО «Город Астрахань»

начальник отдела – Магомедов Шамиль Абдурахманович

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)



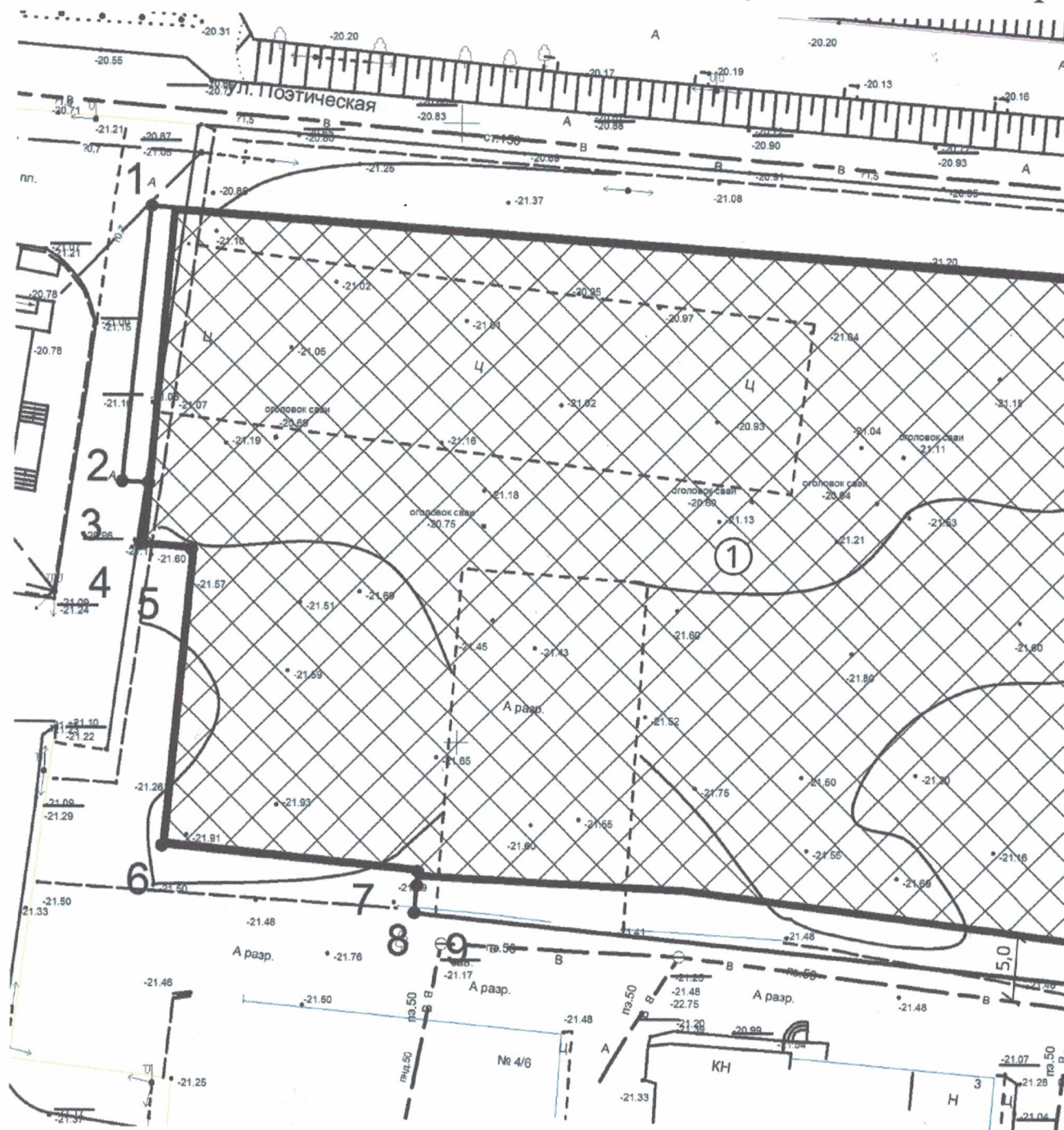
(подпись)

/Ш.А.Магомедов/  
(расшифровка подписи)

Дата выдачи

21 ИЮН 2022  
(ДД.ММ.ГГГГ)

# Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий границ



## Примечание

1. Земельный участок расположен:
  - 1.1. в границах приаэродромной территории аэродрома Министерства обороны РФ "Приволжский".
  - 1.2. в секторе 1 в границах внешней горизонтальной поверхности для ВПП 09/27 третьей подзоны приаэродромной территории (ПТ) аэродрома Астрахань (Нариманово), в четвертой подзоне ПТ, в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны ПТ, в шестой подзоне ПТ.
  - 1.3. в водоохранной зоне р. Прямая Болда.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в М 1:500, выполненной в 2021 году ООО "Инжгеопроект".
3. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в 2022 году управлением по строительству, архитектуре и градостроительству администрации МО "Город Астрахань".
4. Градостроительный план земельного участка выдан на объекты капитального строительства, предусмотренные градостроительным регламентом для данной территориальной зоны.
5. При выявлении на участке инженерных сетей, не отображенных на существующей съемке, предусмотреть охранные зоны от них либо произвести их вынос.
6. При проектировании и строительстве требуется соблюдение санитарно-эпидемиологических норм, требований противопожарной безопасности, установленных техническим регламентом, норм инсоляции, а также соблюдение охранных зон от инженерных сетей.
7. Проектную документацию разработать в соответствии с Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87.



2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

*Земельный участок расположен в территориальной зоне Ц-4 «Зона обслуживания селитебных территорий». Установлен градостроительный регламент.*

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается.

*«Правила землепользования и застройки МО «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69, с изменениями, внесенными решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 21.04.2022 № 25*

**2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка:**

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Религиозное использование	3.7
Блокированная жилая застройка	2.3	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
Хранение автотранспорта	2.7.1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
Коммунальное обслуживание	3.1	Рынки	4.3
Социальное обслуживание	3.2	Служебные гаражи	4.9
Бытовое обслуживание	3.3	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1		
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2		
Деловое управление	4.1		
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Развлекательные мероприятия	4.8.1		
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2		
Площадки для занятия спортом	5.1.3		
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

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

1) виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

2) объекты временного проживания, необходимые для функционирования основных и условно разрешенных видов использования;

3) объекты коммунального хозяйства (электро-, водо-, газообеспечения, водоотведения, телефонизации и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных и 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.

**Для земельного участка с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» к вспомогательным видам разрешенного использования относятся:**

1) индивидуальные бани;

2) индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

3) отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки на два машино-места;

4) надворные туалеты;

5) летние кухни;

6) сады, огороды, палисадники;

7) хозяйственные постройки.

Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Суммарная общая площадь зданий (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий (помещений), расположенных на территории соответствующего земельного участка.

Суммарная общая площадь территории, занимаемой объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенными на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.



**2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленного градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:**

1	2	3	4	5	6	7	8
	Длина, м	Ширина, м					
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство зданий, строений, сооружений запрещено	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели

**1. Для объектов нежилого назначения:**

не менее 12	не менее 400 кв. м.	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	предельная высота объектов нежилого назначения – 30 м от проектной отметки земли до высшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до высшей точки конька скатной крыши без учета технических устройств (антенн,	Не более 60	Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать компо-	процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка; - 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
-------------	---------------------	--	--	-------------	--	--

		<p>капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;</p>	<p>вентиляционных труб, лифтовых шахт). Предельное количество этажей не подложит установлению;</p>		<p>зиции и силуэту застройки исторического поселения.</p>	<p>установлению; - для объектов коммунального обслуживания и хранения автотранспорта, используемых как основной или условно разрешенный вид использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются. - 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 на земельных участках с видом разрешенного использования: «Объекты торговли» (код 4.2), «рынки» (код 4.3), «магазины» (код 4.4), «общественное питание» (код 4.6), определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 2 тыс. кв. м и плюс 1 место на каждые дополнительные 5 тыс. кв. м общей площади объектов. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв. м на одно место. - допускается в рамках безопасности дорожного движения устрой-</p>
--	--	---	--	--	---	--

одно место.  
- допускается в рамках безопасности дорожного движения устрой-

									ство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2. Для объектов жилого назначения:

-	минимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки – 1000 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	Не более 65	Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.	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 парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта;
---	---	---	---	-------------	--	---

3. Для объектов индивидуального жилищного строительства:

		<p>минимальная площадь – 400 кв. м для образуемых земельных участков;</p> <p>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.</p>	<p>минимальное расстояние от границ земельного участка до строения, а также между строениями:</p> <p>– 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;</p> <p>– от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м;</p> <p>– от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями строительных норм и правил;</p>	<p>– для всех основных строений количество надземных этажей</p> <p>– до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли:</p> <p>до верха плоской кровли – не более 12 м;</p> <p>до конька скатной кровли – не более 15 м;</p> <p>– для всех вспомогательных строений высота от уровня земли:</p> <p>до верха плоской кровли – не более 4 м;</p> <p>до конька скатной кровли – не более 7 м;</p> <p>– как исключение: шпильи, башни, флагштоки – без ограничения;</p>	<p>Не более 65</p>	<p>Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции застройки исторического поселения.</p>	<p>– 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;</p> <p>– 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.</p>
--	--	--	--	---	--------------------	--	---

распределение земель  
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





**3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия**

**3.1. Объекты капитального строительства:**

*не имеются*

(согласно чертежу градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

Инвентаризационный или кадастровый номер: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

**3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:**  
*информация отсутствует*

(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)

(назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
(дата)

**4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории**

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

**5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:**



**5.1. В границах приаэродромной территории аэродрома Министерства обороны Российской Федерации «Приволжский»** архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов осуществляется при условии согласования размещения этих объектов с уполномоченным органом, в границах которого находится аэродром.

**5.2. Ограничения по использованию земельных участков, расположенных в границах приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово):**

В связи с нахождением земельного участка в границах сектора 1 внешней горизонтальной поверхности для взлетно-посадочной полосы 09/27 третьей подзоны, четвертой подзоне, в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово) ограничения по использованию земельного участка определяются режимами использования, установленными в соответствии с приказом Росавиации от 23.12.2013 1391-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)».

**5.3. Ограничения по использованию земельных участков, расположенных в границах водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы, определяются режимом использования, установленным в соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.**

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
<i>Приаэродромная территория аэродрома Министерства обороны Российской Федерации «Приволжский»</i>	-	-	-
<i>1 сектор внешней горизонтальной поверхности третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)</i>	-	-	-
<i>Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)</i>	-	-	-
<i>Зона ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)</i>	-	-	-
<i>Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)</i>	-	-	-

Водоохранная зона р.Прямая Болда	-	-	-
-------------------------------------	---	---	---

**7. Информация действия публичных сервитутов:**

*отсутствует*

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Приложение (в случае, указанном в части 3.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок:**

*отсутствует*

**9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа:**

-

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории:**  
Решение Городской Думы МО «Город Астрахань» от 24.12.2018 № 188 «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования «Город Астрахань», с изменениями, внесенными решениями Городской Думы МО «Город Астрахань» от 12.09.2019 №79, от 04.03.2022 № от 21.04.2022 №26.

**11. Информация о красных линиях:** *отсутствует*

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

**Градостроительный план составил:**  
 Ведущий инженер

*А.С. Дериглазов*

А.С. Дериглазов