

УТВЕРЖДЕН  
распоряжением управления  
по строительству, архитектуре  
и градостроительству  
администрации  
муниципального образования  
«Город Астрахань»  
от 10 АПР 2023 № 04-01-717

## Градостроительный план земельного участка

Объект:

Объект капитального строительства по  
адресу: Астраханская область,  
городской округ город Астрахань, город  
Астрахань, улица Куликова, земельный  
участок 71а

г. Астрахань 2023



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

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

10.04.2023

№ 04-01-718

Об утверждении градостроительного  
плана земельного участка, расположенного  
по адресу: Астраханская область, городской  
округ город Астрахань, город Астрахань,  
улица Куликова, земельный участок 71а

В связи с обращением общества с ограниченной ответственностью  
Специализированного застройщика «Союз Девелопмент», в соответствии со  
ст. 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1. Утвердить прилагаемый градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 30:12:010434:3623 по адресу: Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Куликова, земельный участок 71а.
2. Присвоить прилагаемому градостроительному плану земельного участка номер РФ-30-2-01-0-00-2023-0156.

Начальник управления

Г.И.Накараева

040197 \*  
040197

## Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 3 0 - 2 - 0 1 - 0 - 0 0 - 2 0 2 3 - 0 1 5 6

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения общества с ограниченной ответственностью Специализированного застройщика «Союз Девелопмент» от 29.03.2023

(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)  
городской округ город Астрахань, город Астрахань  
 (муниципальный район или городской округ)  
улица Куликова, земельный участок 71а  
 (поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка): по координатам в соответствии с данными выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 05.04.2023 №КУВИ-001/2023-80117682:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	421614.18	2225817.91
2	421614.03	2225821.56
3	421614.02	2225822.13
4	421613.65	2225836.24
5	421621.52	2225852.62
6	421616.74	2225854.1
7	421613.31	2225854.97
8	421604.44	2225857.19
9	421607.05	2225867.81
10	421539.76	2225866.42
11	421535.55	2225866.34
12	421534.43	2225866.31
13	421534.91	2225846.33
14	421535.61	2225816.48
15	421545.01	2225816.99
16	421546.08	2225818.26
17	421582.28	2225818.93

18	421582.29	2225818.79
19	421584.36	2225817.38
20	421589.28	2225817.58
21	421594.48	2225817.72
1	421614.18	2225817.91

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: 30:12:010434:3623

Площадь земельного участка (кв.м.): 3846  
 Информация о расположенных границах земельного участка объектах капитального строительства: в границах земельного участка расположен объект капитального строительства, количество 4 единицы. Объекты отображаются на чертеже градостроительного плана и приводится в подразделе 3.1 «Объекты капитального строительства»

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

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 для строительства линейного объекта в границах улиц Куликова, Сун Ят-Сена, 11 Кр. Армии в Кировском районе г. Астрахани, утвержденный постановлением администрации МО «Город Астрахань» от 24.11.2015 № 8110

(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

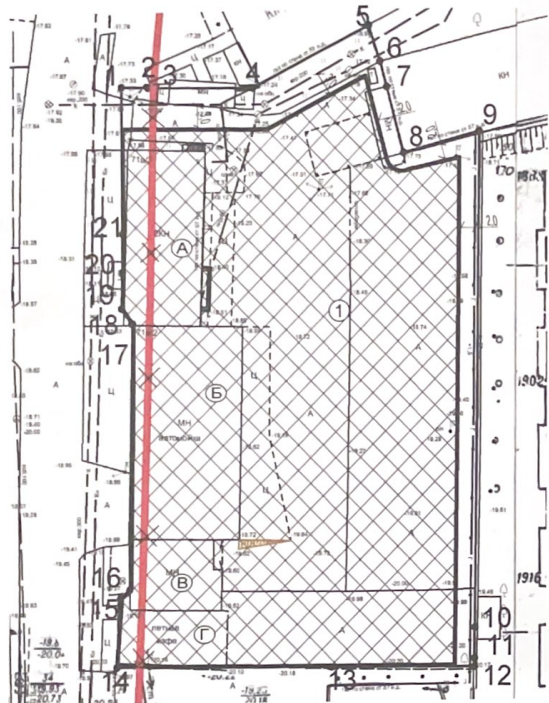


Магомедов Ш.А.  
 (подпись)

/Магомедов Ш.А./  
 (расшифровка подписи)

Дата выдачи 10 АПР 2023  
 (ДД.ММ.ГГГГ)

# Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования



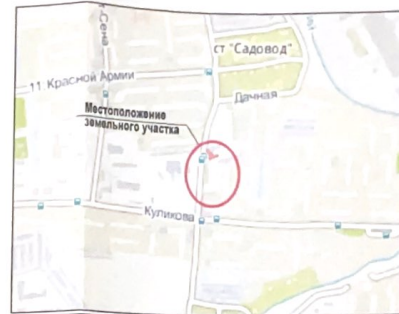
### Примечание:

- \*Красные линии установлены проектом планировки и межевания территории для строительства линейного объекта в границах улицы Куликова, Суя Ят-Сена, 11 Кр. Армии в Кировском районе г. Астрахань, утвержденным постановлением администрации МО "Город Астрахань" от 24.11.2015 № 8110. Проект не действителен в части красной линии, проходящей по участку (решение арбитражного суда АО от 14.02.2018 дело №А06-4025/2017).
- Земельный участок в целом расположен в 1 секторе внешней горизонтальной поверхности третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово) (ПТ), в четвертой подзоне ПТ, в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны ПТ, в шестой подзоне ПТ.
- Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в М 1:500, выполненной в 2022 году ООО "Каспийгео".
- Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в 2023 году управлением по строительству, архитектуре и градостроительству администрации МО "Город Астрахань".
- Градостроительный план земельного участка выдан на объекты капитального строительства, предусмотренные градостроительным регламентом для данной территориальной зоны.
- При выявлении на участке инженерных сетей, не отображенных на существующей съемке, предусмотреть охранные зоны от них либо произвести их вынос.
- При проектировании и строительстве требуется соблюдение санитарно-эпидемиологических норм, требований противопожарной безопасности, установленных техническим регламентом, норм инсоляции, а также сохранение охранных зон от инженерных сетей.
- Проектную документацию разработать в соответствии с Положением о составе разделов проектной документации и требований к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87.

### Каталог координат границ земельного участка (местная система г. Астрахань)

	X	Y
1	874,609	3944,793
2	874,508	3948,444
3	874,505	3949,014
4	874,322	3963,128
5	882,409	3979,402
6	877,649	3980,945
7	874,231	3981,861
8	865,391	3984,198
9	868,142	3994,783
10	800,839	3994,285
11	796,629	3994,261
12	795,508	3994,246
13	795,723	3974,262
14	796,027	3944,405
15	805,433	3944,79
16	806,52	3946,046
17	842,726	3946,236
18	842,734	3946,096
19	844,785	3944,658
20	849,707	3944,793
21	854,908	3944,864
1	874,609	3944,793

### Ситуационный план



### Условные обозначения

	Проектные границы земельного участка
1, 2	Номера поворотных точек земельного участка
	Границы места допустимого размещения застройки
	Место допустимого размещения застройки (размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках)
	Кафе
	Автомойка
	Строение
	Летнее кафе

### Управление по строительству, архитектуре и градостроительству администрации МО "Город Астрахань"

Заказчик	ООО "СЗ" Союз Девелопмент"		
Название объекта	Объект капитального строительства по адресу Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Куликова, земельный участок 71а		
Название чертежа	Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования		
Зам. начальника управления-главный архитектор города		Д.А. Кузнецов	
Зам. начальника отдела ФГЗУ		Е.А. Харитонова	Планировка земельного участка 0,3846га
Ведущий инженер		И.В. Казакова	М 1:500

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 Ж-3 «Зона многоэтажной жилой застройки». 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 решениями Городской Думы МО «Город Астрахань» от 21.04.2022 № 25, от 22.09.2022 № 111

## 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	Хранение автотранспорта	2.7.1
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Общественное управление	3.8
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 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.

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, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

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 запрещено строительство зданий, строений, сооружений	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	2	3					
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup>	4	5	6	7	8
<i>1. Для объектов нежилого назначения:</i>							
Не менее 10	Не менее 10	Не менее 300 кв. м, максимальная площадь земельного участка не установлена;	минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства,	-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).	не более 60%	Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического	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 установлению; - организация подъездов и под-



			расположенным на смежных земельных участках;	-предельное количество этажей – 10 этажей;		поселения.	<p>ходов 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;</p> <p>-минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках с видом разрешенного использования: «магазин» (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;</p> <p>-для объектов коммунального обслуживания и хранения автотранспорта предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются;</p> <p>-допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.</p>
2. Для объектов жилого назначения:							

-	-	не менее 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;	не более 70%	Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические 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;
---	---	---	---	--	--------------	---	--







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. 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, в четвертой подзоне, в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово) ограничения по использованию земельного участка определяются режимами использования, установленными в соответствии с приказом Росавиации от 23.12.2019 1391-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)».

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>1 сектор внешней горизонтальной поверхности для ВПП 9/27 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</i>	-	-	-

приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)			
--	--	--	--

**7. Информация о границах публичных сервитутов:**

*отсутствует*

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

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

**9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию:**

**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 №11, 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



И. В. Казакова