



ПРАВИТЕЛЬСТВО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ _____

О комплексном развитии
территории жилой застройки в
районе улиц Маркина,
Широкой в Ленинском районе
города Астрахани

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Астраханской области от 26.11.2021 № 547-П «О комплексном развитии территории», постановлением Правительства Астраханской области от 28.09.2021 № 456-П «Об установлении предельного срока для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки»,

Правительство Астраханской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить, что комплексному развитию подлежит территория жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани, общей площадью 1,9 га.

2. Утвердить прилагаемые:

- местоположение и схему границ территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани, подлежащей комплексному развитию;
- перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома;

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани, подлежащей комплексному развитию.

3. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани - 10 (десять) лет со дня вступления в силу настоящего постановления.

4. Определить оператором комплексного развития территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани - юридическое лицо, уполномоченное на реализацию решений о комплексном развитии территории, определенное распоряжением Правительства Астраханской области от 03.03.2023 г. № 51-Пр «Об определении юридического лица, уполномоченного на реализацию решений о комплексном развитии территории в Астраханской области» - общество с ограниченной ответственностью «Агентство по развитию жилищного строительства и ипотеки Астраханской области».

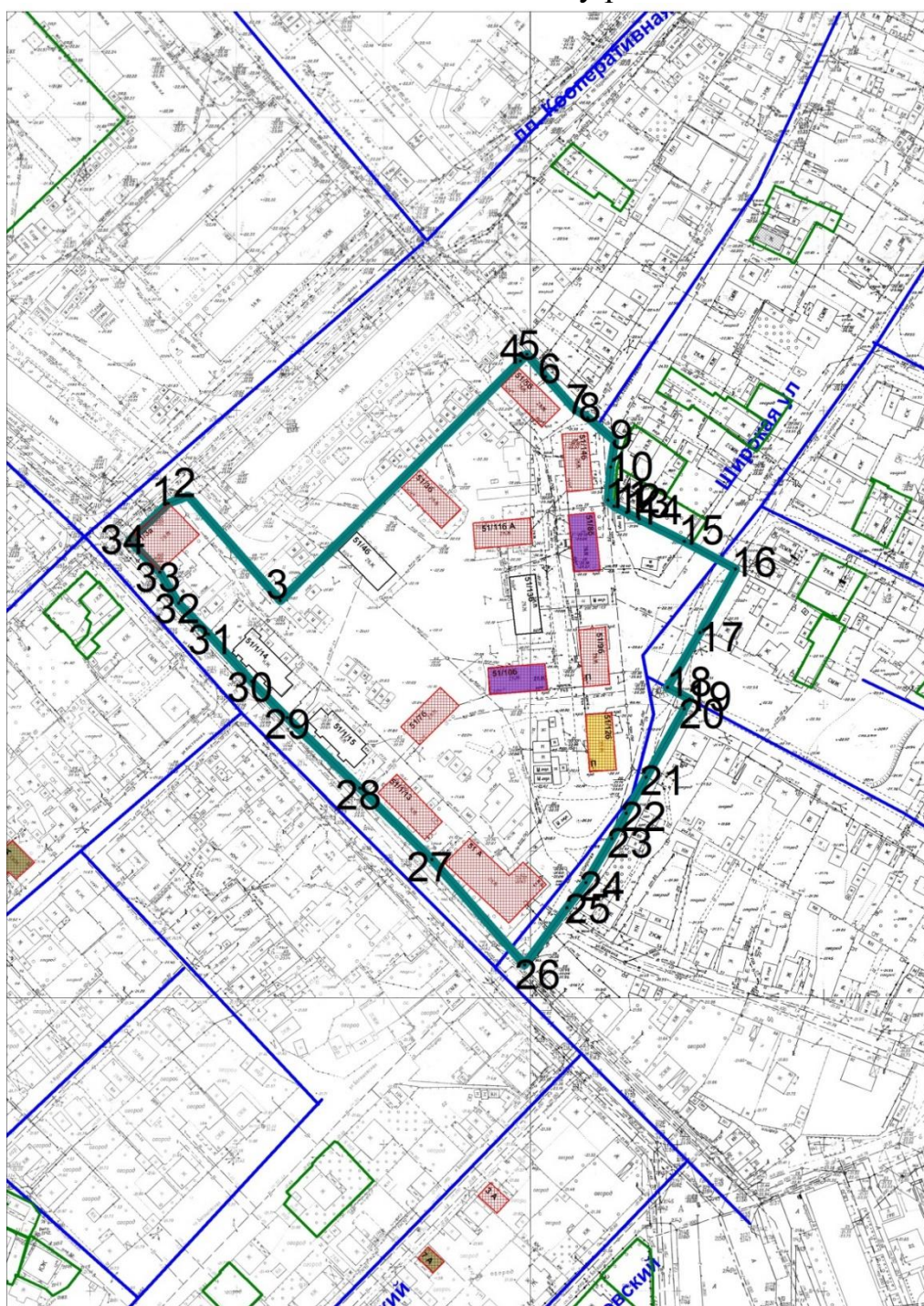
5. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Вице-губернатор – председатель
правительства Астраханской области

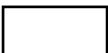
Д.А. Афанасьев

Утверждено
постановлением
Правительства
Астраханской области
от _____ № _____

Местоположение и схема границ территории жилой застройки в районе
улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани,
подлежащей комплексному развитию



Условные обозначения:

- - границы комплексного развития
-  - точка координаты

Перечень координат характерных точек границ территории комплексного развития в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-30):

Местоположение: Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, кадастровые кварталы 30:12:020756; 30:12:020757; 30:12:020007; 30:12:020008.

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	422912,201	2225516,960
2	422914,691	2225523,740
3	422878,557	2225554,660
4	422959,104	2225637,52
5	422961,415	2225639,770
6	422953,671	2225646,070
7	422942,441	2225655,800
8	422939,506	2225660,250
9	422931,427	2225669,360
10	422922,568	2225667,820
11	422911,304	2225666,760
12	422909,161	2225668,740
13	422907,011	2225672,970
14	422904,771	2225677,270
15	422896,911	2225692,520
16	422887,268	2225709,880
17	422865,72	2225697,460
18	422847,238	2225686,150
19	422843,129	2225693,620
20	422839,823	2225691,780
21	422816,724	2225678,410
22	422804,534	2225671,500
23	422795,955	2225666,570
24	422781,084	2225657,430

25	422772,572	2225650,890
26	422753,309	2225636,250
27	422789,571	2225605,150
28	422814,281	2225580,900
29	422838,641	2225556,470
30	422851,171	2225544,580
31	422867,411	2225530,150
32	422878,131	2225520,060
33	422888,721	2225513,80
34	422899,751	2225503,640
1	422912,201	2225516,960

Утвержден
постановлением
Правительства
Астраханской области
от _____ № _____

ПЕРЕЧЕНЬ

объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки в границах улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома.

№ п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Адрес объекта капитального строительства	Площадь объекта капитального строительства, кв. м	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства	Площадь земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, кв. м	Статус объекта	Предполагаемый вид работ
1.	30:12:020756:136	ул. Маркина, 51	557,2	30:12:020756:38	1588	аварийный	снос
2.	30:12:020756:139	ул. Маркина, 51, корп.3а	392,4	30:12:020756:22	1044	аварийный	снос
3.	30:12:020756:133	ул. Маркина, 51, корп.3б	225,9	30:12:020756:23	1142	аварийный	снос

4.	30:12:020756:134	ул. Маркина, 51, корп.4б	229,1	30: 12:020756:24	1437	процент износа более 60%	снос
5.	30:12:040572:48	ул. Маркина, 51, корп.5б	228	30:12:020756:25	897	аварийный	снос
6.	30:12:020756:128	ул. Маркина, 51, корп.7б	218	30:12:020756:26	893	аварийный	снос
7.	30:12:020756:142	ул. Маркина, 51, корп.8б	254,2	30:12:020756:27	411	аварийный	снос
8.	30:12:020756:135	ул. Маркина, 51, корп.9б	233,4	30:12:020756:28	561	аварийный	снос
9.	30:12:020756:141	ул. Маркина, 51, корп.10б	222,7	30:12:020756:39	447	аварийный	снос
10.	30:12:020756:143	ул. Маркина, 51, кори. 11б	229,1	30:12:020756:29	726	аварийный	снос
11.	30:12:020756:144	ул. Маркина, 51, корп.13б	223,8	30:12:020756:30	819	процент износа более 60%	снос
12.	30:12:020756:138	ул. Маркина, 51, корп.14б	222,9	30:12:020756:31	802	аварийный	снос
13.	30:12:020756:146	ул. Маркина, 51, корп.1/13	122,7	30:12:020756:19	846	аварийный	снос
14.	30:12:020756:132	ул. Маркина, 51, корп.1/14	131,9	30:12:020756:21	615	процент износа более 60%	снос

15.	30:12:020756:140	ул. Маркина, 51, корп.1/15	115,4	30:12:020756:20	791	отсутствует сброс стоков в централизованную сеть канализации	снос
-----	------------------	-------------------------------	-------	-----------------	-----	--	------

Утверждены
постановлением
Правительства
Астраханской области
от _____ № _____

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани, подлежащей комплексному развитию.

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 (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;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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.

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 на земельных участках с видом разрешенного использования: «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;

к) допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство не глухого 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;

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.

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

Информация об ограничениях использования земельных участков в границах территории комплексного развития, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий.

На рассматриваемую территорию накладываются ограничения по условиям приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово), установленной приказом Росавиации от 23.12.2019 № 1391-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)».

Ограничения по использованию рассматриваемой территории «в границах приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)» установлены в соответствии с третьей, четвертой и шестой подзонами:

1. В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает 130,3 м по Балтийской системе высот.

2. 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.

На всей территории четвертой подзоны установлен запрет на размещение:

- стационарных передающих радиотехнических объектов (далее – ГРТО) 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 радио-службами Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации».

- стационарных ПРТО мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома.

В границах зоны ограничения застройки по высоте в 4 подзоне запрещено размещение ветровых турбин абсолютной высотой свыше 32 м по Балтийской системе высот.

3. В границах шестой подзоны установлен запрет на размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, полигонов твердых коммунальных отходов, скотобоен, ферм, скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, объектов сортировки мусора, рыбных хозяйств.

В охранных зонах ЛЭП-0,4 кВ ТП 288 ф.20 А ПС ГРЭС (реестровый номер 30:12-6.3261), ЛЭП-6 кВ ТП 288 - ТП 336 ф.10 ПС ГРЭС ГРЭС (реестровый номер 30:12-6.2953), ЛЭП-6кВ ТП 287 - ТП 288 ф.10 ПС ГРЭС (реестровый номер 30:12-6.2985), ЛЭП-6кВ ТП 288 - ТП 512 ф.10 ПС ГРЭС (реестровый номер 30:12-6.2982) запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и шок распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо вышеуказанных действий запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).