



## 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».

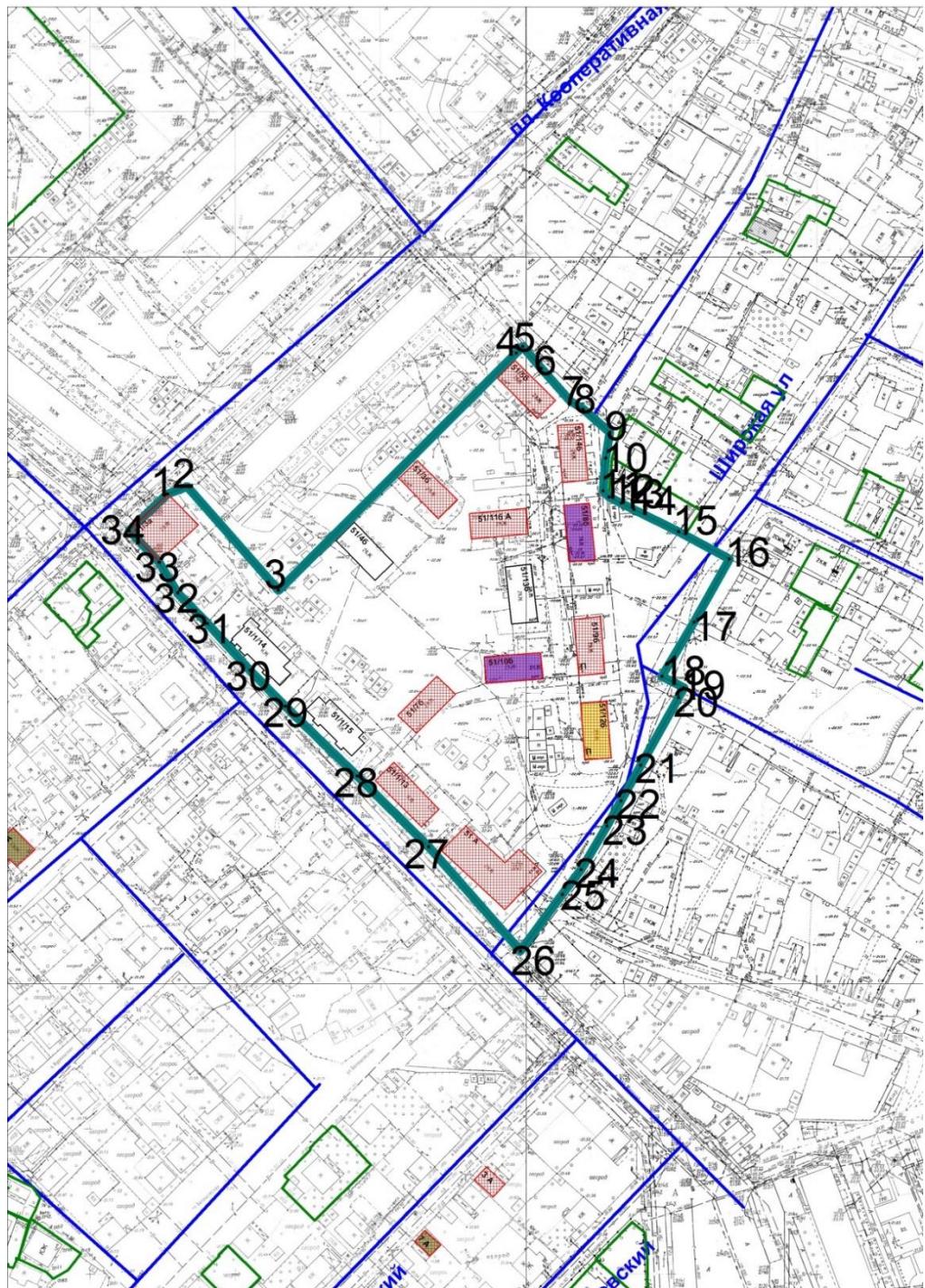
5. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

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.

| №<br>п/п | Кадастровый<br>номер объекта<br>капитального<br>строительства | Адрес объекта<br>капитального<br>строительства | Площадь<br>объекта<br>капитальног<br>о<br>строительст<br>ва, кв. м | Кадастровый номер<br>земельного<br>участка, на<br>котором<br>расположен объект<br>капитального<br>строительства | Площадь<br>земельного<br>участка, на<br>котором<br>расположен объект<br>капитального<br>строительства, кв.<br>м | Статус<br>объекта | Предполагаемый<br>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,<br>корп.3а                    | 392,4  | 30:12:020756:22   | 1044  | аварийный         | снос                        |
| 3.       | 30:12:020756:133  | ул. Маркина, 51,<br>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, корп. 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,<br>корп.1/15 | 115,4 | 30:12:020756:20 | 791 | отсутствует<br>сброс стоков<br>в<br>централизов<br>анную сеть<br>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 стояночное 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 щи 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 шоки 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 отдаанными якорями, цепями, лотами, волокушами и траалами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).