

**Выписка из правил землепользования и застройки г. Астрахани о видах разрешенного использования** на земельный участок в границах проекта планировки и межевания территории в границах улиц Чехова, Московской, Полякова в Ленинском районе г. Астрахани.

Согласно Земельного Кодекса РФ, категория земель, проектируемой территории – земли населенных пунктов.

Согласно Правилам землепользования и застройки в новой редакции, утвержденным решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 30.09.2011 №144, с изменениями, внесенными решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 31.07.2014 №176, земельный участок расположен в зоне Ж-3 (зона многоэтажной жилой застройки). Перечень видов использования данного земельного участка ограничен зоной охраны объектов культурного наследия, зоной санитарной охраны II пояса и с северо-восточной стороны водоохранной зоной реки Волга.

**В связи с расположением земельного участка на территории исторического района города учитываются ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия:**

- сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических доминант – утраченных и частично утраченных культовых зданий и комплексов, в архитектурно-пространственной организации территории и в речной панораме;
- принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников. Осуществление нового строительства по индивидуальным проектам;
- согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию, сноса существующей застройки с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия;
- ограничение интенсивности дорожно-транспортного движения и создание условий для его снижения. Запрещение расширения существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительство новых. Исключение прокладка инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом;
- разработка, а при необходимости и корректировка проектов планировки (ПП) исторических территорий.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон санитарной охраны II пояса:**

загрязнение территорий нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

размещение складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, сельскохозяйственных полей орошения, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;  
применение удобрений и ядохимикатов;  
добыча песка и гравия из водотока, дноуглубительные работы;  
расположение пастбищ в радиусе 300 м от источника водоснабжения.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:**

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление в границах 20 - метровой охранной зоны водных объектов (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычи полезных ископаемых; производства землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);
- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

административно-торговые здания;  
аптеки;  
АТС;  
библиотеки;  
высшие и средне-специальные учебные заведения;  
детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;  
магазины (общей площадью не более 1000 кв.м.);  
многоквартирные жилые дома выше 5 этажей;  
многоквартирные жилые дома с встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;  
музеи, выставочные залы;  
общежития;  
отделения, участковые пункты полиции;  
офисы;  
поликлиники, отделения больниц общей площадью не более 600 кв. м.;  
почтовые отделения;  
ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;  
скверы, бульвары;  
спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);  
спортивные площадки, теннисные корты;  
телефонные и телеграфные станции;  
школы общеобразовательные, центры дополнительного образования.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

гаражи, встроенные в жилые дома;  
дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;  
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;  
объекты пожарной охраны;  
парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;  
площадки для сбора мусора;  
нестационарные торговые объекты по реализации газированной воды из автоматов.

**Условно разрешенные виды использования:**

АЗС, авторемонтные мастерские;  
ветлечебницы без содержания животных;  
гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;  
гостиницы;  
дома-интернаты;  
жилищно-эксплуатационные службы на отдельном земельном участке;  
киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  
объекты торговли без ограничения площади;  
объекты, связанные с отправлением культа;  
площадки для выгула собак;  
предприятия общественного питания;  
остановочные, остановочно-торговые комплексы, диспетчерские

**Параметры застройки:**

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 1200 м<sup>2</sup>.
2. Коэффициент застройки – 0,75 от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения – не менее 0,15 от площади земельного участка.
4. Предприятия обслуживания, являющиеся основными видами разрешенного использования, размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных

жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и для автостоянок достаточно мест.

5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 5% от площади земельного участка.