

Выписка из правил землепользования и застройки г. Астрахани о видах разрешенного использования земельных участков, формируемых в границах документации по планировке территории в пос. Стрелецкое в Трусовском районе для строительства микрорайона малоэтажной жилой застройки.

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

Согласно Правилам землепользования и застройки г. Астрахани 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, земельные участки расположены в зоне Ж-1 (зона индивидуальной усадебной жилой застройки). Перечень видов использования формируемых земельных участков :ЗУ65 и :ЗУ67 с южной стороны ограничен санитарно-защитной зоной.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

1. детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- зеленые насаждения, парки, скверы;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- отделения, участковые пункты полиции;
- отдельно стоящие односемейные дома с участками;
- офисы;
- поликлиники, частные медицинские кабинеты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном и без);
- спортплощадки, теннисные корты;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
- сады, огороды, палисадники, при условии наличия земельного участка для индивидуального жилого дома;
- аптеки;
- парикмахерские

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- площадки для сбора мусора;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- сады, огороды, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- остановочные, остановочно-торговые комплексы, диспетчерские»;
- многоквартирные жилые дома до 3 этажей;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь участка для жилых домов усадебного типа – 400 м². Допускается предоставление земельного участка площадью менее 400 м² под индивидуальный жилой дом с целью завершения формирования сложившейся малоэтажной жилой застройки.
2. Коэффициент застройки территории – 0,6 от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,3 от площади земельного участка.
4. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - до 6 м.
5. Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями:
 - от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.
 - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Высота зданий:
 1. для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м;
 - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;
 - исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.
4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
5. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землеуладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.
6. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.
7. Садоводческие товарищества могут трансформироваться в микрорайоны индивидуальной усадебной жилой застройки при условии разработки проектов планировок и межевания территории, с условиями обеспечения этой территории объектами: социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

