**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[**1. ВВЕДЕНИЕ.** 2](#_Toc532749460)

[**2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.** 3](#_Toc532749461)

[**3. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ.** 5](#_Toc532749462)

[**4. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ.** 8](#_Toc532749463)

[**5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА.** 64](#_Toc532749464)

[**6. ПРИЛОЖЕНИЕ.** 65](#_Toc532749465)

* + - 1. **1. ВВЕДЕНИЕ.**

Настоящий проект Генерального плана муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет» разработан ООО «Граффит-АБ» на основании договора №05-12/17 от 29 декабря 2017г. с Администрацией муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет» в связи с уточнением границ муниципального образования, границ населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования, границ функциональных зон на территориях муниципального образования и населенных пунктов в соответствии с существующим кадастровым делением, а также в связи с приведением картографического материала Генерального плана муниципального образования к требованиям действующего законодательства состава и структуры Генерального плана.

Настоящая документация муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет» Камызякского района Астраханской области разработана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № ФЗ-190 (с изм. на 31.12.2017), Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № ФЗ-136 (с изм. на 31.12.2017), Водным Кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ (с изм. на 29.07.2017), Федеральным законом «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08.11.2007 №257-ФЗ (с изм. на 05.12.2017), Законом Астраханской области «Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом сельского, городского поселения, городского округа, муниципального района» от 06.08.2004 №43/2004-ОЗ (с изм. на 23.01.2018), Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. N 793» от 09.01.2018 №10, Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) от 25.09.2007 №74 (с изм. на 25.04.2014), Постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160 (с изм. на 17.06.2016), Постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 №578, Инструкцией «О порядке разработки, согласования, утверждения градостроительной документации» № 4207 от 12.02.2003, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Астраханской области, Камызякского района и муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет», Генеральным планом муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет», Генеральным планом муниципального образования «Полдневский сельсовет», Генеральным планом муниципального образования «Лебяжинский сельсовет», а также с учетом положений иных актов и документов.

Материалы тома являются неотъемлемой частью Генерального плана муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет».

Для Генерального плана муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет» установлены следующие этапы реализации:

Исходный год 2009г.

Внесение изменений 2018г.

Первая очередь реализации схемы 2018г.

Расчётный срок 2028г.

**2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

Муниципальное образование «Образцово-Травинский сельсовет» расположено на территории Камызякского района Астраханской области. В состав сельского поселения входят следующие населенные пункты: с.Образцово-Травино, п.Нижнекольский, с.Гандурино, с.Лебяжье, п.Октябрьский, с.Полдневое, п.Дамчик.

Село Образцово-Травино расположено в северной части муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет» вдоль левого берега р.Гандурино. Общественный центр формируют следующие ОКС: школы, больница, детский сад, дом культуры, храм, здание администрации муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет», торговый комплекс, магазины. На территории села расположены также производственные базы, предприятия рыбообрабатывающей промышленности, хлебозавод, теплицы и тепличный комплекс.

Поселок Нижнекольский расположен в северо-восточной части муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет» вдоль правого берега р.Гандурино, сообщаясь с с.Образцово-Травино через паромную переправу. Общественная зона поселка представлена школой, клубом, ФАПом, почтой, магазинами. Объекты производственной инфраструктуры на территории поселка отсутствуют.

Село Гандурино расположенов центральной части муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет» вдоль левого берега р.Гандурино южнее с.Образцово-Травино. Общественная зона села представлена школой, клубом, ФАПом, почтой, магазинами, зданием инспекции «Севкаспрыбвода». На территории села расположено кладбище; объекты производственной инфраструктуры отсутствуют.

Село Лебяжье расположено у восточной границы муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет» вдоль правого берега р.Вертячка. Общественная зона поселка представлена школой, клубом, ФАПом, магазинами. Объекты производственной инфраструктуры на территории поселка отсутствуют.

Поселок Октябрьский расположен в восточной части муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет» между р.Каныча и р.Покатная. Общественная зона поселка развита слабо и представлена школой и ФАПом. Объекты производственной инфраструктуры на территории поселка отсутствуют.

Село Полдневое расположено вдоль левого берега р.Полдневая. Общественный центр формируют следующие ОКС: школа, ФАП, детский сад, дом культуры, храм, магазины. На территории села расположено кладбище; объекты производственной инфраструктуры отсутвуют.

Поселок Дамчик расположен в западной части муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет» вдоль правого берега р.Волга (Быстрая). Общественная зона поселка развита слабо и представлена музеем и метеостанцией. Объекты производственной инфраструктуры на территории поселка отсутствуют.

Территория муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет» граничит:

с северо-запада – с территорией муниципального образования «Самосдельский сельсовет» Камызякского района Астраханской области;

с северо-востока - с территорией муниципального образования «Уваринский сельсовет» Камызякского района Астраханской области;

с востока и юго-востока - с территориями муниципального образования «Караулинский сельсовет» и муниципального образования «Поселок Кировский» Камызякского района Астраханской области;

с запада и юго-запада - с территорией муниципального образования «Икрянинский район»;

с юга – с Каспийским морем.

Граница муниципального образования "Образцово-Травинский сельсовет" начинается от развилки протоки Гандурино и рукава Каныча. Далее граница идет посередине рукава Каныча на протяжении 10160 м. Далее граница идет в северо-восточном направлении до протоки Вертячка на протяжении 2000 м, затем идет посередине протоки Вертячка до реки Кизань, далее идет посередине реки Кизань до рукава Никитинский Банк, далее идет посередине рукава Никитинский Банк в южном направлении до безымянного ерика на протяжении 5600 м. Затем граница пересекает рукав Никитинский Банк, идет посередине ерика Корнеевский на протяжении 3000 м, далее идет в юго-восточном направлении по рукаву Створный Банк до Каспийского моря.

Затем граница идет в западном направлении 10950 м. Далее граница идет в южном направлении 16950 м до авандельты. Далее граница идет по авандельте в западном направлении на протяжении 8200 м до середины протоки Грязнуха. Затем граница идет в северо-западном направлении на протяжении 22800 м посередине протоки Грязнуха до слияния с безымянным ериком. Далее граница идет посередине безымянного ерика в северо-западном направлении на протяжении 19300 м, затем поворачивает на северо-восток и идет 6150 м до реки Волга. Далее граница проходит посередине реки Волга в юго-восточном направлении протяженностью 1200 м, затем в северо-восточном направлении 1300 м до суходола, далее идет по суходолу на северо-восток 1160 м, далее граница идет на северо-запад 2050 м по суходолу, затем 200 м на северо-восток до середины протоки Полдневая. Далее граница идет посередине протоки Полдневая в юго-восточном направлении на протяжении 3400 м до слияния с рукавом Становая.

Затем граница идет в северо-западном направлении посередине рукава Становая на протяжении 3420 м, далее в северо-восточном направлении по суходолу на протяжении 1800 м до ерика Луков. Далее граница идет посередине ерика Луков в северо-западном направлении на протяжении 1500 м, поворачивает на северо-восток и идет 3410 м до середины ерика Караколь. Далее граница идет посередине ерика Караколь на юго-восток на протяжении 960 м до рукава Новостанка, затем посередине рукава Новостанка на протяжении 2660 м на северо-запад, затем граница идет на северо-восток 3300 м до середины протоки Гандурино. Далее посередине протоки Гандурино на протяжении 2850 м до первоначальной точки.

Площадь муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет» составляет 77488,80 га.

На территории муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет» присутствуют особо охраняемые природные территории: Водно-болотное угодье «Дельта реки Волги», Астраханский заповедник (Дамчикский участок), памятник природы «Гандуринский», а также месторождение полезных ископаемых Каралатский лицензионный участок.

* + - 1. **3. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **на схеме** | **Наименование объекта** | **Статус объекта** | **Местоположение объекта** | **Функциональная зона** | **Характеристика зоны с особыми условиями использования территории** | **Сроки реализации** |
| **Объекты капитального социальной инфраструктуры, отдыха, туризма, санаторно-курортного назначения** | | | | | | |
| 3 | Детский сад | Планируемый | с.Лебяжье, ул.Абая | Общественно-деловая зона |  | 2009-2028 гг. |
| 18 | Спортивный комплекс | Планируемый | с.Лебяжье | Общественно-деловая зона |  | 2009-2028 гг. |
| 20 | Детская площадка | Планируемый | с.Полдневое, ул.Калинина, 47 «а» | Общественно-деловая зона |  | 2009-2028 гг. |
| 20 | Детская площадка | Планируемый | с.Полдневое, ул.Степная, 38»а» | Общественно-деловая зона |  | 2009-2028 гг. |
| 21 | Спортивная площадка | Планируемый | с.Образцово-Травино, ул.Фрунзе, 18 | Общественно-деловая зона |  | 2009-2028 гг. |
|  | База отдыха | Планируемый | МО «Образцово-Травинский сельсовет»,  в 1,5 км вверх по левому берегу реки Иванчуг, от верхней границы села Образцово-Травино | Зона отдыха |  | 2009-2028 гг. |
|  | База отдыха | Планируемый | МО «Образцово-Травинский сельсовет»,  левее моста через р. Днищево, южнее и вдоль р. Днищево севернее участка Шкодина В.М. | Зона отдыха |  | 2009-2028 гг. |
|  | База отдыха | Планируемый | МО «Образцово-Травинский сельсовет»,  вниз по течению ер. Котельнический, по направлению от слияния ер. Сухой Иванчуг, 540 м восточнее южной границы пруда "Гандуринский" | Зона отдыха |  | 2009-2028 гг. |
|  | База отдыха | Планируемый | МО «Образцово-Травинский сельсовет»,  выше с. Полдневое 2 км | Зона отдыха |  | 2009-2028 гг. |
|  | База отдыха | Планируемый | МО «Образцово-Травинский сельсовет», в границах колхоза "Лотос", вдоль левого берега реки Бирюль, 500 метров выше парома колхоза "Лотос" | Зона отдыха |  | 2009-2028 гг. |
|  | База отдыха | Планируемый | МО «Образцово-Травинский сельсовет», на берегу реки Гандуринская Банка южнее пруда "Присельский" в 100 м | Зона отдыха |  | 2009-2028 гг. |
|  | База отдыха | Планируемый | МО «Образцово-Травинский сельсовет», на правом берегу р.Гандурино юго-восточнее в 10 км от с.Полдневое | Зона отдыха |  | 2009-2028 гг. |
| **Объекты капитального строительства промышленности, сельского и лесного хозяйства, утилизации и переработки отходов** | | | | | | |
| 34 | Пекарня | Планируемый | с.Полдневое, ул.Чапаева | Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур | Санитарно-защитная зона — 50 м | 2009-2028 гг. |
| **Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры** | | | | | | |
| 28 | Станция технического обслуживания | Планируемый | с.Полдневое, ул.Чапаева | Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур | Санитарно-защитная зона — 50 м | 2009-2028 гг. |
| **Объекты капитального строительства трубопроводного транспорта, и инженерной инфраструктуры** | | | | | | |
|  | Очистные сооружения (КОС) | Планируемый | МО «Образцово-Травинский сельсовет», в западной части с.Полдневое | Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур | Санитарно-защитная зона — 200 м | 2009-2028 гг. |

* + - 1. **4. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ.**

Генеральным планом предлагается зонирование территории с определением границ функциональных зон и с отображением параметров планируемого развития таких зон.

Генеральным планом определены следующие функциональные зоны:

жилая зона;

общественно-деловая зона;

производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур;

зона сельскохозяйственного использования;

зона садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;

производственная зона сельскохозяйственных предприятий;

зона озелененных территорий общего пользования;

зона отдыха;

зона кладбищ;

зона складирования и захоронения отходов;

зона озелененных территорий специального назначения.

**Жилая зона.**

Жилая зона включает в себя градостроительные регламенты зоны малоэтажной жилой застройки с возможностью ведения ЛПХ (Ж-I):

**Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки с возможностью ведения ЛПХ (Ж-I).**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)** |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | | |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 2.3 |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
| Магазины\*\*\* | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 11.1 |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Бытовое обслуживание\*\*\* | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Банковская и страховая деятельность\*\* | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 4.5 |
| Общественное питание\*\*\* | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.8 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| \* - за исключением видов разрешенного использования, указанных в основных видах  \*\* - общая площадь объектов капитального строительства не более 250 м2 | |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| * индивидуальные гаражи и подсобные помещения * индивидуальные бани, надворные туалеты * хозяйственные постройки * теплицы, оранжереи * строения для содержания домашнего скота и птицы * сады, огороды, палисадники * спортивные и детские площадки, теннисные корты, площадки отдыха * стоянки (парковки) * индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы * спасательные части | | |

**Параметры застройки:**

| **Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечание** |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   * Индивидуальное жилищное строительство * Личное подсобное хозяйство\* * Садоводство | * 400-1200 м2 * 400-2000 м2 * 400-1200 м2 | Предельные размеры земельного участка под личное подсобное хозяйство без размещения объектов капитального строительств 100-400 м2 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: | |  |
| Расстояние между домом и красной линии улицы | не менее 5 м | Установлены в соответствии с СП 42.13330.2016  Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.  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 |
| Расстояние между домом и красной линии проездов | не менее 3 м |
| Расстояние от границ соседнего участка до основного строения | 3 м; |
| Расстояние от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений | 1 м |
| Расстояние от границ соседнего участка до открытой стоянки | 1 м |
| Расстояние от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража | 1 м |
| Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением | до 6 м. |
| Расстояние от жилого здания с квартирами в первых этажах до красных линий | не менее 2 м | В соответствии с нормативами градостроительного проектирования для планировки жилых зон населенных пунктов Астраханской области |
| расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках | не менее 6 м |  |
| Максимальное количество этажей надземной части зданий | не более 3 этажей (для индивидуальной жилой застройки)  не более 4 этажей (для малоэтажной жилой застройки) | Для индивидуальной жилой застройки:  Включая возможное использование мансардного этажа и высотой от уровня земли: до верха плоской  кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м; исключение: шпили, башни,  флагштоки – без ограничения.  Этажность жилой застройки определяется градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки на основе технико-экономических расчётов с учётом архитектурно-композиционных, социально-бытовых, гигиенических, демографических и других требований, социальных особенностей поселения, уровня строительной базы и инженерного оборудования, наличия, технического оснащения пожарных подразделений и их расположения. |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: | 60% |  |
| Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | |
| Площадь земельного участка под магазины зоны Ж-I | не более 500 м2 |  |

* 1. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
  2. 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 .
  3. Запрещается строительство гаражей – стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности.
  4. Вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.
  5. На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта, транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

**Общественно-деловая зона.**

Общественно-деловая зона включает в себя градостроительные регламенты зоны общественно-делового и коммерческого назначения (ОД), зоны социального и коммунально-бытового назначения (ОС) и зоны религиозного использования (РИ):

**Градостроительный регламент общественно-делового и коммерческого назначения (ОД).**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)** |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м:  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 4.5 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;  в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон | 4.8 |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 |
| Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей | 5.2.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| * отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в т.ч. подземные * стоянки (парковки) * общественные туалеты * пожарные части * объекты пожарной охраны * объекты транспортной инфраструктуры * благоустройство и озеленение * обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | | |

**Параметры застройки:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечание** |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | не подлежат установлению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: | |  |
| С окнами | 3 м |
| Без окон | 1 м |
| Расстояние от красной линии до жилых зданий с квартирами в первых этажах: | не более 25 м от края проезжей части улиц | По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания) без размещения подходов и подъездов к ним на придомовой территории, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания |
| на магистральных улицах | не менее 6м |
| на прочих улицах | не менее 3 м |
| Расстояние от красной линии до лечебных корпусов | не менее 30 м |  |
| Предельное количество этажей надземной части зданий | не подлежат ограничению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | не менее 30% |  |

1. При размещении учреждений культуры и искусства следует руководствоваться распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.10.99 № 1683-р.

**Градостроительный регламент зоны социального и коммунально-бытового назначения (ОС).**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)** |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2 | 3.4 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |
| Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовкеи повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2 | 3.5 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | 3.5.2 |
| Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |
| Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8 |
| Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 3.9 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 |
| |  |  | | --- | --- | |  |  |   Ветеринарное обслуживание | |  |  | | --- | --- | |  |  |   Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2 | 3.10 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | 3.10.2 |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| * отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в т.ч. подземные * стоянки (парковки) * общественные туалеты * пожарные части * объекты пожарной охраны * объекты транспортной инфраструктуры * благоустройство и озеленение * обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | | |

**Параметры застройки:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечание** |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | не подлежат установлению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | 1 м | Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов. |
| Предельное количество этажей надземной части зданий | не подлежат установлению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | не подлежат установлению |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | не подлежат установлению |

1. При размещении учреждений культуры и искусства следует руководствоваться распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.10.99 № 1683-р.

**Градостроительный регламент зоны религиозного использования (РИ).**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | | | **Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)** |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | | | | | |
| Коммунальное обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | | | 3.1 |
| Религиозное использование | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | | | 3.7 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | | | 12.0 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | | |
| * отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в т.ч. подземные * стоянки (парковки) * общественные туалеты * пожарные части * объекты пожарной охраны * объекты транспортной инфраструктуры * благоустройство и озеленение * обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | | | | | |
| Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства | | | | | |
| **Показатель** | | **Предельные параметры** | **Примечание** | | |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | не подлежат установлению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ | | |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | | 1 м |  | | |
| Предельное количество этажей надземной части зданий | | не подлежат установлению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ | | |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | | не подлежат установлению |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | | не подлежат установлению |

**Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур.**

Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур включает в себя: градостроительные регламенты производственной зоны, занятой производственно-коммунальными объектами IV класса опасности (П-IV), градостроительные регламенты производственной зоны, занятой производственно-коммунальными объектами V класса опасности (П-V), градостроительные регламенты зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ-I) и градостроительные регламенты зоны для размещения карьеров (ИТ-II):

**Градостроительный регламент производственной зоны, занятой производственно-коммунальными объектами IV класса опасности (П-IV).**

Санитарно-защитная зона – 100 м. На территории данной зоны допускается размещение производственно-коммунальных объектов как IV, так и V классов опасности.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)** |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | | |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур | 1.5 |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.7 |
| Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| * отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в т.ч. подземные * стоянки (парковки) * пожарные части * объекты пожарной охраны * благоустройство и озеленение * питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон предприятий * предприятия общественного питания для обслуживания работников предприятий * спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий | | |

**Параметры застройки:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечание** |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | не подлежат установлению | Определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Астраханской области с учетом технологических процессов предприятий.  Рекомендуется руководствоваться  СП называется так: СНиП II-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий (с Изменениями и дополнениями)».  СП 56.13330.2011 «Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001» |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: |  |
| С окнами | 3 м |
| Без окон | 1 м |
| Предельное количество этажей надземной части зданий | не подлежат установлению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | не подлежат установлению |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | не менее 60 процентов |  |
| Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | |
| Площадь земельного участка под магазины | не более 500 м2 |  |

**Градостроительный регламент производственной зоны, занятой производственно-коммунальными объектами V класса опасности (П-V).**

Санитарно-защитная зона – 50 м. На территории данной зоны допускается размещение производственно-коммунальных объектов V класса опасности.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)** |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | | |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур | 1.5 |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 6.4 |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.7 |
| Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| * отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в т.ч. подземные * стоянки (парковки) * пожарные части * объекты пожарной охраны * благоустройство и озеленение * питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон предприятий * предприятия общественного питания для обслуживания работников предприятий * спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий | | |

**Параметры застройки:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечание** |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | не подлежат установлению | Определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Астраханской области с учетом технологических процессов предприятий.  Рекомендуется руководствоваться  СП называется так: СНиП II-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий (с Изменениями и дополнениями)».  СП 56.13330.2011 «Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001» |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: |  |
| С окнами | 3 м |
| Без окон | 1 м |
| Предельное количество этажей надземной части зданий | не подлежат установлению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | не подлежат установлению |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | не менее 60 процентов |  |
| Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | |
| Площадь земельного участка под магазины | не более 500 м2 |  |

**Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ-I).**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)** |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | | |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.7 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.8 |
| Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| Водный транспорт | Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок | 7.3 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | 11.2 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| * пожарные части * объекты пожарной охраны * благоустройство и озеленение * парковки * переходы надземные и подземные * рекламные конструкции * переходы | | |

**Параметры застройки:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечание** |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | не подлежат установлению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | 1 м |  |
| Предельное количество этажей надземной части зданий | не подлежат установлению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | не подлежат установлению |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | не подлежат установлению |

В зоне магистральной автодороги запрещается строительство капитальных сооружений со сроком службы 10 и более лет, за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения и объектов дорожного сервиса.

**Градостроительный регламент зоны для размещения карьеров (ИТ-II).**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)** |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Недропользование | Осуществление геологических изысканий;  добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории | 6.1 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| * пожарные части * объекты пожарной охраны * благоустройство и озеленение * парковки * переходы надземные и подземные * рекламные конструкции * переходы | | |

**Параметры застройки:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечание** |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | не подлежат установлению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | 1 м |  |
| Предельное количество этажей надземной части зданий | не подлежат установлению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | не подлежат установлению |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | не подлежат установлению |

**Зона сельскохозяйственного использования.**

Зона сельскохозяйственного использования включает в себя градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (Сх-I):

**Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (Сх-I).**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)** |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | | |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. | 1.1 |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | 1.4 |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур | 1.5 |
| Выращивание льна и конопли | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли | 1.6 |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 |
| Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.10 |
| Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.11 |
| Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;  размещение коллекций генетических ресурсов растений | 1.14 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | 5.3 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Деятельность по особой охране и изучению природы | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады) | 9.0 |
| Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 |
| Курортная деятельность | Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта | 9.2 |
| Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 11.1 |
| Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | 11.2 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| * отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в т.ч. подземные * стоянки (парковки) * ветлечебницы с содержанием животных * водозаборы * хозяйственные постройки * резервуары для хранения воды * объекты транспортной инфраструктуры | | |

**Параметры застройки:**

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

* для ведения животноводства – от 10 га до 50 га (от 100000 кв.м до 500000 кв.м);
* для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках (за пределами населенного пункта) – 0,15 га до 1,3 га (от 1500 кв.м до 13000 кв.м).
* для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - от 2.5 га до 150 га (от 25000 кв. м до 1500000 кв. м).

1. Минимальные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определенные частью 1.1 статьи 2 Закона Астраханской области от 04.03.2008 №7/2008-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования земельных отношений в Астраханской области», не устанавливаются для крестьянских (фермерских) хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков, установленных частью 1.1 статьи 2 Закона Астраханской области от 04.03.2008 №7/2008-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования земельных отношений в Астраханской области».

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в том числе их площадь), предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отведенных под иные виды разрешенного использования, не подлежат установлению.

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.

Жилое строение, садовый дом, жилой дачный дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. При этом, между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

1. Минимальные расстояния до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

* от жилого строения, садового дома, жилого дачного дома – 3 м;
* от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
* от других построек – 3 м;
* от стволов деревьев: высокорослых – 4 м, среднерослых – 2 м, от кустарника – 1 м.

Предельное количество этажей – не более 3 этажей. Предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения – не менее 0,25 от площади земельного участка.

**Зона садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.**

Зона садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан включает в себя градостроительный регламент зоны садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан (Сх-II):

**Градостроительный регламент зоны садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан (Сх-II).**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)** |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | | |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | 13.1 |
| Ведение садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.2 |
| Ведение дачного хозяйства | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.3 |
| Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 11.1 |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| * отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в т.ч. подземные * стоянки (парковки) * ветлечебницы с содержанием животных * водозаборы * хозяйственные постройки * резервуары для хранения воды * объекты транспортной инфраструктуры | | |

**Параметры застройки:**

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

* для ведения садоводства - от 0.04 га до 0.12 га (от 400 кв. м до 1200 кв. м);
* для ведения огородничества - от 0.02 га до 0.06 га (от 200 кв. м до 600 кв. м);
* для дачного строительства - от 0.02 га до 0.08 га (от 200 кв. м до 800 кв. м).

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, отведенных под иные виды разрешенного использования, в том числе их площадь не подлежат установлению.

1. Жилое строение, садовый дом, жилой дачный дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. При этом, между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.
2. Минимальные расстояния до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

* от жилого строения, садового дома, жилого дачного дома – 3 м;
* от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
* от других построек – 3 м;
* от стволов деревьев: высокорослых – 4 м, среднерослых – 2 м, от кустарника – 1 м.

1. Предельное количество этажей – не более 3 этажей.

Предельная высота зданий:

* 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.

1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения – не менее 0,25 от площади земельного участка.

**Производственная зона сельскохозяйственных предприятий.**

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий включает в себя градостроительный регламент производственной зоны сельскохозяйственных предприятий (Сх-III):

**Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных предприятий (Сх-III).**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)** |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | | |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;  размещение коллекций генетических ресурсов растений | 1.14 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | 5.3 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | 11.2 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| * отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в т.ч. подземные * стоянки (парковки) * ветлечебницы с содержанием животных * водозаборы * хозяйственные постройки * резервуары для хранения воды * объекты транспортной инфраструктуры | | |

**Параметры застройки:**

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

* для ведения животноводства – от 10 га до 50 га (от 100000 кв.м до 500000 кв.м);
* для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках (за пределами населенного пункта) – 0,15 га до 1,3 га (от 1500 кв.м до 13000 кв.м).
* для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - от 2.5 га до 150 га (от 25000 кв. м до 1500000 кв. м).

1. Минимальные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определенные частью 1.1 статьи 2 Закона Астраханской области от 04.03.2008 №7/2008-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования земельных отношений в Астраханской области», не устанавливаются для крестьянских (фермерских) хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков, установленных частью 1.1 статьи 2 Закона Астраханской области от 04.03.2008 №7/2008-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования земельных отношений в Астраханской области».

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в том числе их площадь), предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отведенных под иные виды разрешенного использования, не подлежат установлению.

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.

Жилое строение, садовый дом, жилой дачный дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. При этом, между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

1. Минимальные расстояния до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

* от жилого строения, садового дома, жилого дачного дома – 3 м;
* от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
* от других построек – 3 м;
* от стволов деревьев: высокорослых – 4 м, среднерослых – 2 м, от кустарника – 1 м.

Предельное количество этажей – не более 3 этажей. Предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения – не менее 0,25 от площади земельного участка.

**Зона озелененных территорий общего пользования.**

Зона озелененных территорий общего пользования включает в себя градостроительный регламент зоны озелененных территорий общего пользования (Р-I):

**Градостроительный регламент зоны озелененных территорий общего пользования (Р-I).**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)** |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 11.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| * благоустройство и озеленение * вспомогательные сооружения набережных * объекты транспортной инфраструктуры * пожарные части * объекты пожарной охраны * оранжереи * обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха * пункты оказания первой медицинской помощи * участковые пункты полиции * общественные туалеты * хозяйственные корпуса | | |

**Параметры застройки:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечание** |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | не подлежат установлению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ  На территории зоны озелененных территорий запрещается осуществление любой хозяйственной деятельности, в том числе капитальное и некапитальное строительство. |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | не подлежат установлению |
| Предельное количество этажей надземной части зданий | не подлежат установлению |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | не подлежат установлению |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | 30 % от площади земельного участка |

**Зона отдыха.**

Зона отдыха включает в себя градостроительный регламент зоны отдыха (Р-II):

**Градостроительный регламент зоны отдыха (Р-II).**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)** |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 |
| Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей | 5.2.1 |
| Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | 5.3 |
| Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 |
| Курортная деятельность | Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта | 9.2 |
| Санаторная деятельность | Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;  обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);  размещение лечебно-оздоровительных лагерей | 9.2.1 |
| Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 11.1 |
| Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | 11.2 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| * благоустройство и озеленение * вспомогательные сооружения набережных * объекты транспортной инфраструктуры * пожарные части * объекты пожарной охраны * оранжереи * обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха * пункты оказания первой медицинской помощи * участковые пункты полиции * общественные туалеты * хозяйственные корпуса | | |

**Параметры застройки:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечание** |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | не подлежат установлению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ  На территории зоны озелененных территорий запрещается осуществление любой хозяйственной деятельности, в том числе капитальное и некапитальное строительство. |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | не подлежат установлению |
| Предельное количество этажей надземной части зданий | не подлежат установлению |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | не подлежат установлению |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | 30 % от площади земельного участка |

**Зона кладбищ.**

Зона кладбищ включает в себя градостроительный регламент зоны кладбищ (Сп-I):

**Градостроительный регламент зоны кладбищ (Сп-I).**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)** |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений | 12.1 |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| * отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в т.ч. подземные * стоянки (парковки) * объекты транспортной инфраструктуры * пожарные части * объекты пожарной охраны * участковые пункты полиции * общественные туалеты * хозяйственные корпуса | | |

**Параметры застройки:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечание** |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | 0,24 га на 1 тыс. человек, но не более 40 га | Определяется с учетом количества жителей, также учитывается перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедания, норм земельного участка на одно захоронение |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | 1 м | Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов. |
| Предельное количество этажей надземной части зданий | не подлежат установлению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | не подлежат установлению |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | не подлежат установлению |

**Зона складирования и захоронения отходов.**

Зона складирования и захоронения отходов включает в себя градостроительный регламент зоны складирования и захоронения отходов (Сп-II):

**Градостроительный регламент зоны складирования и захоронения отходов (Сп-II).**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)** |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки | 12.2 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| * отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в т.ч. подземные * стоянки (парковки) * пожарные части * объекты пожарной охраны | | |

**Параметры застройки:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечание** |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | не подлежат установлению | Определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Астраханской области с учетом технологических процессов предприятий.  Рекомендуется руководствоваться  СП называется так: СНиП II-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий (с Изменениями и дополнениями)».  СП 56.13330.2011 «Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001» |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: |  |
| С окнами | 3 м |
| Без окон | 1 м |
| Предельное количество этажей надземной части зданий | не подлежат установлению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | не подлежат установлению |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | не менее 60 процентов |  |

**Зона озелененных территорий специального назначения.**

Зона озелененных территорий специального назначения включает в себя градостроительный регламент зоны озелененных территорий специального назначения (Сп-III):

**Градостроительный регламент зоны озелененных территорий специального назначения (Сп-III).**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)** |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | | |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| * благоустройство и озеленение * пожарные части * объекты пожарной охраны * пункты оказания первой медицинской помощи * участковые пункты полиции * общественные туалеты | | |

**Параметры застройки:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечание** |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | не подлежат установлению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | 1 м | Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов. |
| Предельное количество этажей надземной части зданий | не подлежат установлению | В соответствии с п 1.1 ст 38 ГрК РФ |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | не подлежат установлению |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | не подлежат установлению |

* + - 1. **5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Наименование категории земель** | **2009 г.** | | **2018 г.** | | **2028 г.** | |
| Площадь га | % | Площадь га | % | Площадь га | % |
|  | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| 1 | Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских поселений) | 554,0 | 1,79 | 1315,1 | 1,7 | 1315,1 | 1,7 |
| 2 | Земли сельскохозяйственного назначения | 11336,19 | 36,61 | 62419,74 | 80,55 | 62419,74 | 80,55 |
| 3 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения за пределами поселений | 1,0 | 0 | 2978,9 | 3,84 | 2978,9 | 3,84 |
| 4 | Земли особо охраняемых территорий и объектов | 19007,0 | 61,37 | 6095,06 | 7,87 | 6095,06 | 7,87 |
| в т.ч. особо охраняемые природные территории (с выделением лечебно-оздоровительных местностей и курортов) |  |  |  |  |  |  |
| в т.ч. природоохранного назначения | 19000,0 | 61,35 | 5962,13 | 7,70 | 5962,13 | 7,70 |
| в т.ч. рекреационного назначения | 7,0 | 0,03 | 132,93 | 0,17 | 132,93 | 0,17 |
| в т.ч. историко-культурного назначения |  |  |  |  |  |  |
| в т.ч. иные особо ценные земли |  |  |  |  |  |  |
| 5 | Земли лесного фонда | 70,0 | 0,22 | 4680 | 6,04 | 4680 | 6,04 |
|  | **ВСЕГО** | 30968,19 | 100 | 77488,80 | 100 | 77488,80 | 100 |

* + - 2. **6. ПРИЛОЖЕНИЕ.**

Графические материалы Генерального плана муниципального образования «Образцово-Травинский сельсовет».