

Выписка из правил землепользования и застройки
Виды разрешенного использования для формируемого :ЗУ1

Согласно Правилам землепользования и застройки г. Астрахани в новой редакции, утвержденным решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 30.09.2011 № 144, с изменениями, внесенными решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 31.07.2014 №176, земельный участок расположен в зоне Ц-10 (зона многофункционального использования территорий). Перечень видов использования данного земельного участка с северо-западной стороны ограничен санитарно-защитной зоной от производственного предприятия, установленной в соответствии с СанПиН №2.2.1/2.1.1.1200-03 (Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов). Кроме того большая часть участка с северо-восточной стороны находится в водоохранной зоне от реки Прямая Болда.

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

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

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

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление в границах 20 - метровой охранный зоны водных объектов (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с

областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычи полезных ископаемых; производства землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;

- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);
- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автобусный вокзал, автостанции, железнодорожный вокзал, аэровокзал, речной вокзал;
- автосалоны;
- аптеки;
- видеосалоны;
- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов;
- залы аттракционов;
- здания научно-исследовательских учреждений;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, таможня, службы регистрации, службы оформления заказов;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины;
- многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилыми этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования);
- многоквартирные жилые дома;
- молочные кухни;
- некоммерческие коммунальные предприятия: жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- нотариальные, адвокатские конторы, юридические консультации;
- объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения;
- отделения банков, пункты обмена валюты;
- отделения связи, почтовые отделения, междугородний переговорный пункт;
- отделения, участковые пункты полиции;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- предприятия общественного питания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортивно-оздоровительные комплексы;

- торговые, торгово-развлекательные, развлекательные комплексы;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- центры по предоставлению полиграфических услуг;
- общежития
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроенные в здания гаражи, в том числе многоэтажные, и автостоянки;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки, автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- нестационарные торговые объекты по реализации газированной воды из автоматов.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- бани, сауны;
- мастерские по пошиву и ремонту одежды и обуви, мелкое производство экологически чистое или V класса вредности;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- остановочные, остановочно-торговые комплексы, диспетчерские.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,7 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,1 от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.