



**РЕШЕНИЕ**  
**СОВЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**  
**«ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГОРОД АХТУБИНСК АХТУБИНСКОГО**  
**МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ»**

20 декабря 2023 года

№ 275/62

О принятии Правил землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

На основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава муниципального образования «Город Ахтубинск»,

Совет муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

**РЕШИЛ:**

1. Принять «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» (правила прилагаются).
2. Решение Совета муниципального образования «Город Ахтубинск» от 17.02.2021 № 77/19 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Ахтубинск» (новая редакция)» признать утратившим силу.
3. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации и на официальном сайте муниципального образования «Город Ахтубинск».
4. Настоящее решение вступает в силу с момента официального опубликования.

Председатель Совета  
муниципального образования  
«Город Ахтубинск»

Е.В. Трефилов

Врио главы муниципального образования  
«Город Ахтубинск»

А.А. Сиваков

Приложение  
к решению Совета  
муниципального образования  
«Город Ахтубинск»  
от 20.12.2023 № 275/62

ИП СОКОЛОВ А. И.  
«Градостроительный центр»

Арх. № \_\_\_\_\_

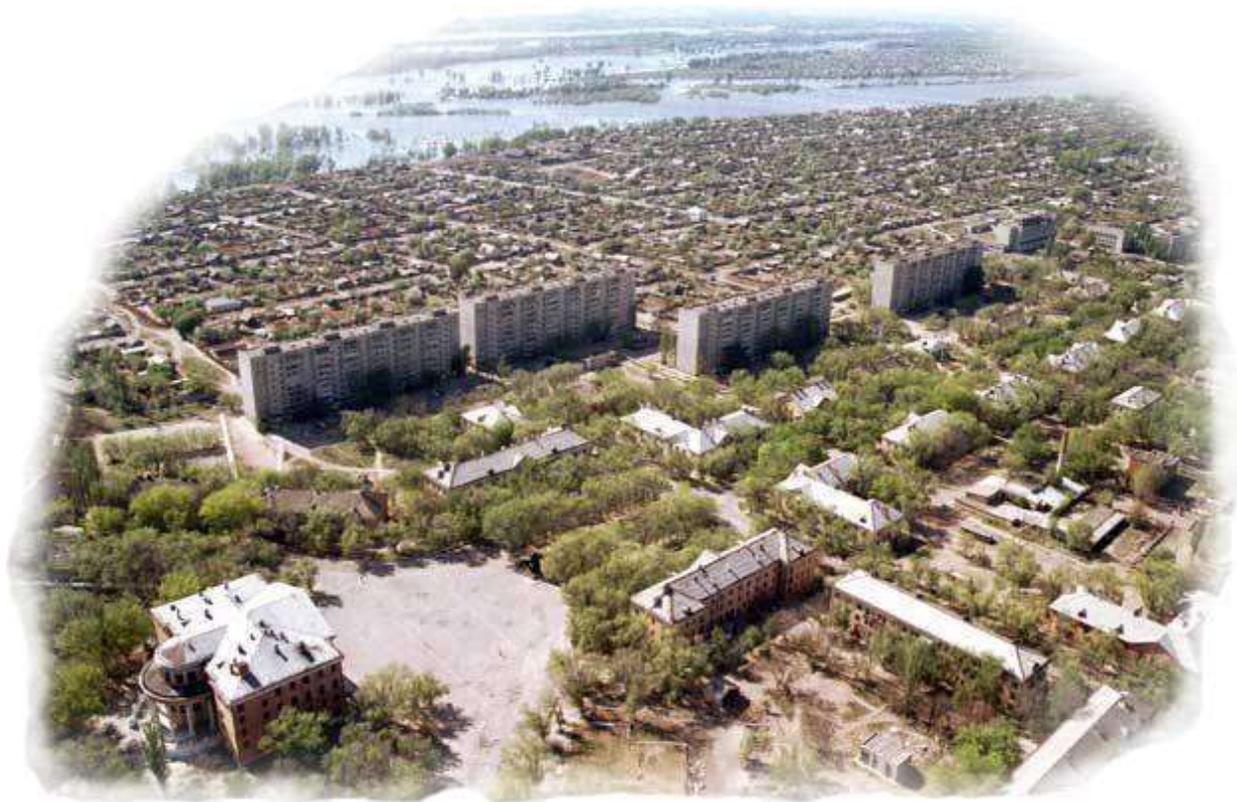
Заказ: 195/2022

Заказчик:

Администрация муниципального образования  
«Городское поселение город Ахтубинск  
Ахтубинского муниципального района  
Астраханской области».

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«Городское поселение город Ахтубинск  
Ахтубинского муниципального района  
Астраханской области».  
ЧАСТЬ 1.**

**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**



Исполнитель

А. И. Соколов

Астрахань, 2023 г.

*Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» были разработаны авторским коллективом ООО «Астраханский градостроительный центр» в 2021г.*

*Настоящие дополнения в редакцию Правил внесены ИП Соколовым А.И.*

*Автор настоящего проекта Правил готов оперативно ответить на возникающие вопросы по содержанию Правил, процедуре их подготовки и утверждения. Для этого прошу обращаться по адресу: 414000, г. Астрахань, ул. Куйбышева, 55, кв.1, тел./факс (8512) 54-46-41, либо по адресу электронной почты: [astrgc@mail.ru](mailto:astrgc@mail.ru)*

## **Введение**

1. Правила землепользования и застройки (далее – Правила) муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области», (далее муниципальное образование «Город Ахтубинск») являются документом градостроительного зонирования городского поселения, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Астраханской области, уставом муниципального образования «Город Ахтубинск», генеральным планом муниципального образования «Город Ахтубинск», решением Совета муниципального образования «Город Ахтубинск» от \_\_\_\_\_ № \_\_ «О принятии проекта Положения о публичных слушаниях в муниципальном образовании Город Ахтубинск», а также с учётом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории муниципального образования, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования «Город Ахтубинск», установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

3. Правила муниципального образования «Город Ахтубинск» выполнены в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 23 июня 2022 года)»

Классификатор определяет исчерпывающий перечень видов разрешенного использования земельных участков, содержит наименование вида разрешенного использования, его описание, код вида разрешенного использования земельного участка.

Согласно пункту 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06. 2014 г. № 171-ФЗ (в ред. от 08.03.2015) разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Вступление в силу настоящих Правил и их применение не отменяет положения действующих технических регламентов, в т.ч. СНиПов, СанПиНов и иных норм, регулирующих вопросы безопасности строительства, эксплуатации зданий и сооружений, вопросы санитарии и т.п.

В соответствии с ч.6.1 Ст.30 ГрК РФ Приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Органы местного самоуправления поселения, городского округа также вправе подготовить текстовое описание местоположения границ территориальных зон. Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, требования к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по

выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Посредством федеральной государственной информационной системы территориального планирования Российской Федерации (ФГИС ТП) должен обеспечиваться доступ органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц к необходимой для подготовки документов территориального планирования информации (ч.2, ст.57.1 ГрК РФ).

Утвержденные правила землепользования и застройки подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее чем по истечении десяти дней с даты утверждения указанных правил (ч.3.1 ст.32 ГрК РФ).

Вступление в силу настоящих Правил и их применение не отменяет положения действующих технических регламентов, в т.ч. СНиПов, СанПиНов и иных норм, регулирующих вопросы безопасности строительства, эксплуатации зданий и сооружений, вопросы санитарии и т.п.

Настоящая редакция Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Ахтубинск» включают в себя:

- 1) порядок применения и внесения изменений в Правила (Часть 1);
- 2) градостроительные регламенты (Часть 2);
- 3) карту градостроительного зонирования. (приложение к Правилам).

Настоящей редакцией Правил учтены действия:

- классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 23 июня 2022 года)»;

- Приказ Минэкономразвития России от 9.01.2018г. №10 "Об утверждении к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения";

- иных законодательных документов и нормативных актов федерального и регионального уровней, имеющих отношение к разработке ПРАВИЛ;

Графические материалы прилагаемых к Правилам схем разработаны с использованием ГИС «Object Land 2.6.7.». Проведение вспомогательных операций с графическими материалами осуществлялось с использованием «AutoCAD», графических редакторов «Corel Draw», «Photoshop», Компас -3DW11». Графические материалы выполнены в электронном векторном виде в формате mid, mif и местной системе координат МСК-30.

Материалы, входящие в состав Правил муниципального образования «Город Ахтубинск», не содержат сведений, отнесенных законодательством к категории государственной тайны, либо к категории «для служебного пользования».

## Содержание:

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.....	7
Глава 1. Общие положения .....	7
<i>Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.....</i>	7
<i>Статья 2. Основные принципы Правил землепользования и застройки.....</i>	12
Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	12
<i>Статья 3. Полномочия Совета муниципального образования «Город Ахтубинск» и полномочия администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.....</i>	12
<i>Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Ахтубинск».....</i>	13
<i>Статья 5. Порядок утверждения правил землепользования и застройки.....</i>	14
<i>Статья 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.....</i>	14
<i>Статья 7. Положение о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности.....</i>	18
<i>Статья 8. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков.....</i>	20
Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	20
<i>Статья 9. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....</i>	20
<i>Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....</i>	22
Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории .....	22
<i>Статья 11. Общие положения.....</i>	22
<i>Статья 12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории органами местного самоуправления.....</i>	23
<i>Статья 13 Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов.....</i>	26
<i>Статья 14. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения.....</i>	27
Глава 5. Карта градостроительного зонирования.....	28
<i>Статья 15. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.....</i>	28
<i>Статья 16. Порядок установления территориальных зон .....</i>	29
<i>Статья 17. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.....</i>	29
<i>Статья 18. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.....</i>	30
<i>Статья 19. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.....</i>	32
<i>Статья 20. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.....</i>	32
Глава 6. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования.....	36
<i>Статья 21. Порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.....</i>	36

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город  
Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» Часть 1

<i>Статья 22. Порядок устройства ограждений земельных участков .....</i>	<i>38</i>
<i>Статья 23. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения .....</i>	<i>39</i>
<i>Статья 24. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения.....</i>	<i>39</i>
<i>Статья 25. Ответственность за нарушение настоящих Правил .....</i>	<i>40</i>

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
муниципального образования  
«ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГОРОД АХТУБИНСК АХТУБИНСКОГО РАЙОНА  
АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ»**

**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**Глава 1. Общие положения**

***Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах***

В целях настоящих Правил используются следующие основные понятия Градостроительного Кодекса:

**1) градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий;

**2) территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

**3) устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

**4) зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**5) функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**6) градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**7) территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**8) правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**9) градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

**10) объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие

**10\_1) линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

**10\_2) некапитальные строения, сооружения** - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

**11) красные линии** - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

**12) территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары)

**13) строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**14) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов

**14\_1) реконструкция линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов

**14\_2) капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов

капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

**14\_3) капитальный ремонт линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**14\_4) снос объекта капитального строительства** - ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей;

**15) инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

**16) застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 13\_3 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

**17) объекты федерального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 настоящего Кодекса областях, определяются Правительством

Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации;

**18) объекты регионального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации

**19) объекты местного значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

**20) парковка (парковочное место)** - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

**21) технический заказчик** - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий,

архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2\_1 статьи 47, частью 4\_1 статьи 48, частями 2\_1 и 2\_2 статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55\_31 ГрК РФ;

**22) система коммунальной инфраструктуры** - комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов;

**23) транспортно-пересадочный узел** - комплекс объектов недвижимого имущества, включающий в себя земельный участок либо несколько земельных участков с расположенными на них, над или под ними объектами транспортной инфраструктуры, а также другими объектами, предназначенными для обеспечения безопасного и комфортного обслуживания пассажиров в местах их пересадок с одного вида транспорта на другой;

**24) нормативы градостроительного проектирования** - совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными частями 1, 3 и 4 статьи 29\_2 ГрК РФ, населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;

**25) машино-место** - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;

**26) деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории** - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно - строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;

**27) элемент планировочной структуры** - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**28) благоустройство территории** - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких

территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий;

**29) прилегающая территория** - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации;

**30) элементы благоустройства** - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории;

**31) объект индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в ГрК, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства ГрК, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

## ***Статья 2. Основные принципы Правил землепользования и застройки***

Правила землепользования и застройки основываются на следующих принципах:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

## **Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

***Статья 3. Полномочия Совета муниципального образования «Город Ахтубинск» и полномочия администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.***

К полномочиям Совета муниципального образования «Город Ахтубинск» (далее – Совета) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение и внесение изменений в правила землепользования и застройки;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

К полномочиям администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» (далее – Администрация) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;
- 2) утверждение документации по планировке территорий;
- 3) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования объектов капитального строительства и земельного участка;
- 4) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков;
- 5) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 6) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- 7) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;
- 8) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- 9) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению Совета.

***Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Ахтубинск».***

1. Организация разработки проекта правил землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципальных образований определяется статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке, формируется Комиссия по подготовке проекта Правил муниципального образования «Город Ахтубинск» (далее – Комиссия).

3. Комиссия осуществляет свою деятельность в порядке, определяемом действующим законодательством, на основании Положения о Комиссии, которое утверждается главой администрации муниципального образования. Комиссия организуется при главе администрации и является коллегиальным органом. Состав Комиссии определяется Положением, с обязательным включением в нее представителей отраслевых органов администрации и органов местного самоуправления муниципального образования, курирующих вопросы имущественных правоотношений, отношений в сфере архитектуры и градостроительства, а также вопросы экономики и инвестиционных процессов.

4. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) рассмотрение предложений и подготовка заключений о внесении изменений в настоящие Правила;
- 2) организация и проведение публичных слушаний по внесению изменений в Правила;
- 3) рассмотрение обращений и подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 4) рассмотрение обращений и подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) рассмотрение обращений и подготовка рекомендаций об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;

6) рассмотрение иных вопросов градостроительной деятельности, отнесенных федеральным или областным законодательством к компетенции органов местного самоуправления, проведение по ним публичных слушаний и подготовка рекомендаций.

7) осуществление других полномочий в соответствии с Положением.

5. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

### ***Статья 5. Порядок утверждения правил землепользования и застройки.***

1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления, за исключением случаев, предусмотренных статьей 63 ГрК РФ. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения.

2. Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения), в сети "Интернет".

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

### ***Статья 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.***

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 и 33 ГрК РФ.

2. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального

планирования муниципального района изменений;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

6) принятие решения о комплексном развитии территории;

7) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

4.1) органами местного самоуправления в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их

правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

б) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);

7) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

3.1. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного Кодекса возможность размещения на территориях поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения, главе городского округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, глава поселения обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 3.1 настоящей статьи требования.

3.3. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 6 части 2 и частью 3.1 настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 4 настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

3.4. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с [частью 5.2](#) статьи 30 Градостроительного Кодекса, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

3.5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований, осуществляется в течение шести месяцев с даты обнаружения таких мест, при этом

проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

4. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

4.1. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

5. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5.1. В случае, если утверждение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется представительным органом местного самоуправления, проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

6. Глава местной администрации после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в пункте 1.1 части 2 настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание, указанное в пункте 1.1 части 2 настоящей статьи, может быть обжаловано главой местной администрации в суд.

7. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2](#) статьи 55.32 Градостроительного Кодекса, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

8. В случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов

культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе местной администрации требование об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

9. В случае поступления требования, предусмотренного частью 8 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава местной администрации обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 8 настоящей статьи, не требуется.

10. Срок уточнения правил землепользования и застройки в соответствии с частью 9 настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 8 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

***Статья 7. Положение о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности.***

1. Глава муниципального образования «Город Ахтубинск» при получении от органа местного самоуправления проекта Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

2. Порядок проведения публичных слушаний, общественных обсуждений на территории муниципального образования «Город Ахтубинск» регламентируется Федеральным законом от 06.10.2013 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Решением Совета муниципального образования «Город Ахтубинск», утвержденным решением Совета муниципального образования от 09.06.2021г. № 99/24.

3. Процедура публичных слушаний, общественных обсуждений позволяет реализовать права жителей города на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях. Мнение жителей поселения, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органов местного самоуправления рекомендательный характер.

4. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

5. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы в области землепользования и застройки:

- рассмотрение проектов правил землепользования и застройки, внесения изменений в них;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- проектов планировки территорий и проекты межевания территорий.

6. В случае подготовки Правил применительно к части территории поселения публичные слушания, общественных обсуждений по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в Правил в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц (в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ).

7. Продолжительность публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту Правил составляет не более одного месяца со дня опубликования такого проекта.

8. Глава администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и протокола публичных слушаний по указанному проекту, а также заключения о результатах таких публичных слушаний должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

9. Правила утверждаются нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

10. Проведение публичных слушаний, общественных обсуждений не требуется в случаях:

1) если правилами землепользования и застройки не обеспечена возможность размещения на территории поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), и уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения, требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов:

2) внесения изменений в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

***Статья 8. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков.***

1. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов капитального строительства и земельных участков, получать от правообладателей таких объектов необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению таких объектов.

3. Правообладатели объектов капитального строительства и земельных участков обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

**Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.**

***Статья 9. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.***

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования, и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 30-39 настоящих Правил установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным статьями 30-39 настоящих Правил;
- техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

2.1. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и

объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется при условии:

- наличия такого вида в перечне видов разрешенного использования, приведенном в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;
- соблюдения при таком изменении требований технических регламентов;
- предоставления специального согласования в порядке, установленном статьёй 9 настоящих Правил в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённым, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учетом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 10 настоящих Правил.

8. По заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца, со дня поступления такого заявления, обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

***Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.***

1. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предоставление специальных согласований) определяется настоящей статьёй на основании положений статей 39,40 ГрК РФ.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении специального согласования, направляет заявление в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении специального согласования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, или общественных обсуждениях. Порядок проведения публичных слушаний, общественных обсуждений на территории муниципального образования «Город Ахтубинск» регламентируется Федеральным законом от 06.10.2013 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Решением Совета муниципального образования «Город Ахтубинск», утвержденным решением Совета муниципального образования от 09.06.2021г. № 99/24.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления специальных согласований заинтересованным лицам не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении специальных согласований.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования, с указанием причин принятого решения, и направляет их не позднее следующего дня после подготовки главе администрации муниципального образования.

6. На основании указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций глава администрации муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение постановление о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной информации и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Ахтубинск» в сети «Интернет».

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования в порядке, установленном действующим законодательством.

**Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории**

Положения настоящей главы установлены в соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

***Статья 11. Общие положения.***

1. Положения настоящей статьи не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и регионального значения Астраханской области.

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) установления, изменения или отмены красных линий;

3) образования земельных участков в соответствии с проектом межевания территории;

4) планируемого размещения объекта капитального строительства на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

2. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

3. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории

4. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий, порядок выполнения которых, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

7. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 ГрК РФ

## ***Статья 12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории органами местного самоуправления.***

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных

зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления муниципального образования «Город Ахтубинск», либо принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

3) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

4) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

3. В случаях, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Органы местного самоуправления, принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории в границах поселения,

5. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения поселения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета и размещение которого планируется на территориях двух и более поселений, имеющих общую границу, в границах муниципального района, осуществляются органом местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными поселениями, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, осуществляется органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

6. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одним или несколькими органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта местного значения поселения, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, состав и порядок работы которой устанавливаются Правительством

Российской Федерации.

7. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории, заинтересованное лицо, указанное в части 2 настоящей статьи в течение десяти дней со дня принятия такого решения, направляет уведомление о принятом решении главе района, применительно к территориям, которых принято такое решение.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно подведомственными указанным органам государственными, муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями, либо привлекаемыми ими на основании заключенного государственного или муниципального контракта. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

9. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

10. Представленная документация по планировке территории, утверждается главой администрации МО. Орган местного самоуправления поселения в течение двадцати рабочих дней со дня поступления документации по планировке территории, решение об утверждении которой принимается в соответствии с ГрК РФ органом местного самоуправления поселения, осуществляет проверку такой документации на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 ГрК РФ. По результатам проверки орган местного самоуправления обеспечивает рассмотрение документации по планировке территории на общественных обсуждениях или публичных слушаниях либо отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку.

11. Глава администрации обеспечивает опубликование документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

12. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся в случае, предусмотренном частью 12 статьи 43 ГрК РФ, а также в случае, если проект планировки территории и проект межевания территории подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

13. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, подготовленной, в том числе лицами, указанными в части 2 настоящей статьи, устанавливаются Градостроительным Кодексом и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

14. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

### ***Статья 13 Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов.***

1. Решение о подготовке проекта межевания принимает глава администрации МО «Городское поселение город Ахтубинск». Подготовку проекта межевания осуществляет за свой счёт заинтересованное лицо.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

3. Подготовка проекта межевания территории как самостоятельного документа (вне состава проектов планировки), осуществляется для:

1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

4. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами Астраханской области, техническими регламентами, сводами правил.

5. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

6. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

7. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

***Статья 14. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения.***

1. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления района, определены статьей 46 ГрК РФ.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, (за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 ГрК РФ), принимается органом местного самоуправления поселения, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, принятие органом местного самоуправления поселения решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

3. Указанное в части 2 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) или на официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети "Интернет"

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления района свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Заинтересованные лица, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями ГрК РФ, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления поселения или в орган местного самоуправления городского округа.

5. По результатам проверки орган местного самоуправления принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе района или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается органами местного самоуправления района, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте района в сети "Интернет".

8. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

9. Орган местного самоуправления района направляет соответственно главе местной администрации подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

10. Глава местной администрации района с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

11. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

## **Глава 5. Карта градостроительного зонирования.**

### ***Статья 15. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.***

1. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ территориальных зон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия.

2. Карта градостроительного зонирования состоит из двух частей:

- а) карта границ территориальных зон муниципального образования «Город Ахтубинск»;
- б) карта территориальных зон в границах градостроительного использования муниципального образования «Город Ахтубинск»;

3. Карта градостроительного зонирования приведена в приложениях к настоящим Правилам.

Масштаб карт территориальных зон в границах муниципального образования установлены в М 1: 25000.

Масштаб карт территориальных зон градостроительного использования установлены в М 1:5000.

### ***Статья 16. Порядок установления территориальных зон***

1. Территориальные зоны установлены с учетом:

- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования «Город Ахтубинск»;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с Генеральным планом и документацией по планировке территории муниципального образования;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены:

- по осям магистралей, улиц, проездов (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);
- по границам земельных участков;
- по естественным границам природных объектов;
- по иным границам.

3. Границы территориальных зон установлены в соответствии с требованием принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

5. Помимо предусмотренных ГрК РФ видов территориальных зон, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства. (п.15, Ст. 35 ГрК РФ)

### ***Статья 17. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.***

1. Ведением карты градостроительного зонирования называется своевременное отображение внесённых в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий.

2. Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск».

3. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в

течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Администрация в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

**Статья 18. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.**

1. Градостроительным зонированием в границах муниципального образования «Город Ахтубинск» определены территориальные зоны, наименования которых приняты и установлены в соответствии со ст.35 ГрК РФ и с учетом классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 23 июня 2022 года)»;

Знак объекта. Код* объекта.	Виды территориальных зон	Виды разрешенного использования ЗУ и ОКС**	
		Основные виды использования	Условно разрешенные
<b>ЗОНЫ ЖИЛЫЕ (Ж)</b>			
Ж1 101	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	2.1; 2.1.1; 2.2; 2.3; 2.7.1; 3.1.1; 3.1.2; 3.2; 3.6; 4.4; 4.9.2; 12.0; 13.0; 13.1; 13.2; 14.0;	3.4.1; 3.5; 3.5.1; 3.7; 3.10.1; 4.2; 4.3; 4.6; 4.7; 4.9.1, 4.10; 5.1; 9.3;
Ж2 102	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	2.1.1; 2.3; 3.1.1; 3.1.2; 3.2; 4.4; 4.9.2; 12.0;	2.7.1; 3.4; 3.4.1; 3.5; 3.5.1; 3.7; 3.10.1; 4.2;; 4.6; 4.7; 4.10; 5.1; 9.3;
Ж3 103	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	2.1.1; 2.5; 2.6; 3.1.1; 3.6; 3.1.2; 4.4; 4.9.2; 12.0;	2.7.1; 3.2; 3.3; 3.4; 3.4.1; 3.5; 3.5.1; 3.7; 3.10.1; 4.3; 4.9.1; 5.1; 4.6; 4.7; 4.9; 9.3;
ЖО 200	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	2.1.1; 2.5; 2.6; 3.1.1; 3.1.2; 3.2; 3.3; 3.5, 3.6; 3.7; 3.8; 4.1; 4.4; 4.6; 4.7; 4.9.2; 5.1; 8.3; 12.0;	2.7.1; 3.10.1; 3.4; 4.3; 4.8; 4.9.1; 4.10; 9.3;
<b>ОБЩЕСТВЕННО_ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (О)</b>			
О-2 302	Зона специализированной общественной застройки	3.4; 3.5; 3.5.1; 3.5.2; 3.6; 3.6.1;	Не установлено
<b>ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (П)</b>			
П1 401	Производственная зона	1.15; 1.17; 1.18; 3.9; 4.9.2; 6.1; 6.4;	2.7.1; 3.1; 3.3; 3.5.1; 3.8.1; 3.8.2;

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» Часть 1

		6.6; 6.8; 6.9; 6.9.1; 8.0; 8.1; 12.0;	3.10; 3.10.1; 4.3; 4.4; 4.6; 4.7; 4.9; 4.9.1;
П2 402	Зона коммунально-складская	1.18; 3.1; 2.7.1: 3.3; 3.10; 4.9; 4.9.1; 4.9.2; 6.9.1; 8.0; 8.1; 12.0	4.4; 4.6; 4.7; 6.6; 6.9;
<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И, Т)</b>			
И 404	Зона инженерной инфраструктуры	3.1; 6.7; 6.8; 12,0;	Не установлено
Т 405	Зона транспортной инфраструктуры	4.9.2; 7,0; 7.1; 7.2; 7.5; 8.0; 8.1;	4.9; 4.9.1;
<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (Сх)</b>			
Сх 501	Зона сельскохозяйственных угодий	1.1; 1.2; 1.3; 1.5; 1.6; 1.15; 1.16; 1.17; 13.1;	1.7;
<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Р)</b>			
Р1 601	Зона озелененных территорий общего пользования	12,0; 12,3;	Не установлено
Р2. 602	Зона отдыха	4,6; 5.1; 5.2.1; 5.3; 5.4; 11.1; 12.0.2;	4.8.1;
Р5 605	Зона лесов	5.2; 9.1; 10.4;	Не установлено
<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Сп)</b>			
Сп1 701	Зона гражданских захоронений	3.3; 3.7; 12.0.2; 12.1;	Не установлено
Сп2 702	Зона складирования и утилизации отходов производства и потребления	12.2;	Не установлено
Сп4 800	Зона режимных территорий	3.9.1; 8.0; 8.1; 8.2; 8.3;	Не установлено

\*- коды объектов указаны в соответствии с Приложением к приказу Минэкономразвития РФ от 098.01.2018г. №10; код указан сокращенно – 701010**101**.

\*\* ЗУ - земельный участок; ОКС - объект капитального строительства.

Примечание.

1.Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей таблице, допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

2. Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

***Статья 19. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.***

В границах муниципального образования «Город Ахтубинск» на момент разработки настоящих Правил, выявлены объекты культурного наследия. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации».

В связи с отсутствием информации по территориям ОКН в кадастровом учете границы объектов не определены и границы охранной зоны объектов на графическом материале не показаны.

***Статья 20. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.***

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 15 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 30-39 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 15 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 15 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 25 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами: Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; Водный кодекс Российской Федерации; Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»; Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

4. В случае поступления требования, предусмотренного частью 8 ст.33 ГрК РФ, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3-5 части 2 ст. 33 ГрК РФ оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава местной администрации обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение

изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием не требуется.

5. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 7 настоящих Правил.

**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.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 7 настоящих Правил:

- озеленение территории;

- малые формы и элементы благоустройства;

- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;

- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели для работающих на производстве;

- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания, управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зоне затопления и подтопления паводками различной обеспеченности:**

Для территории населенных пунктов, расположенной в зоне подверженной паводку и в зоне с высоким стоянием грунтовых вод строительство капитальных зданий, строений, сооружений необходимо осуществлять только после проведения специальных защитных мероприятий предотвращающих негативное воздействия вод:

- выполнение защиты от затопления паводком на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования;
- на территории с высоким стоянием грунтовых вод понижение уровня грунтовых вод в зоне капитальной застройки.

Указанные мероприятия должны обеспечивать, в соответствии со СНиП 2.06.15-85, понижение уровня грунтовых вод на территориях:

- капитальной застройки – не менее 2 м от проектной отметки поверхности;
- стадионов, парков, скверов и других зеленых насаждений – не менее 1 м».

**6. Водоохранные зоны выделяются в целях:**

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 7 настоящих Правил.

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

- строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территории портов, инфраструктуры водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

- 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 (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; добычу полезных ископаемых; производство 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;

- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

**Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина – 10 м для всех объектов)**

- распашка земель;

- применение удобрений;

- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны. В городах и других поселениях при наличии ливневой канализации и набережной допускается границу прибрежных защитных полос совмещать с парапетом набережной.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 7 настоящих Правил:**

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно – обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

## **Глава 6. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования**

**Статья 21. Порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.**

1. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании решений:

1.1) уполномоченных федеральных органов исполнительной власти - в случае изъятия земельных участков для государственных нужд Российской Федерации (федеральных нужд), в том числе для размещения объектов федерального значения. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти принимают также решения об изъятии земельных участков в связи с осуществлением недропользования (за исключением земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием участками недр местного значения);

1.2) уполномоченных исполнительных органов государственной власти субъекта Российской Федерации - в случае изъятия земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации (региональных нужд), в том числе для размещения объектов регионального значения. Исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают также решения об изъятии земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием участками недр местного значения;

1.3) органов местного самоуправления - в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения.

2. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены:

2.1) утвержденными документами территориального планирования (за исключением объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не подлежат отображению в документах территориального планирования);

2.2) утвержденными проектами планировки территории.

3. Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 2.1 настоящей статьи, должно быть обосновано:

3.1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

3.2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3.3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

3.4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

4. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение шести лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

5. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 56.2 Градостроительного Кодекса, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в пункте 1 статьи 56.4 Градостроительного Кодекса.

6. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.

7. Допускается изъятие земельных участков, расположенных на территории одного субъекта Российской Федерации, для государственных нужд другого субъекта Российской Федерации в случае, если это изъятие осуществляется для размещения объектов регионального значения такого субъекта Российской Федерации, предусмотренных документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, на территории которого

расположены такие земельные участки, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации.

8. Если строительство, реконструкцию объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых для государственных или муниципальных нужд изымаются земельные участки, предполагается осуществлять полностью или частично за счет средств организаций, указанных в пункте 1 статьи 56.4 Градостроительного Кодекса, изъятие таких земельных участков осуществляется по ходатайству указанных организаций.

9. Запрещается изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

### ***Статья 22. Порядок устройства ограждений земельных участков***

1. Настоящая статья регулирует вопросы устройства ограждений земельных участков, как выделенных в процессе градостроительной подготовки территорий, так и ранее сформированных.

2. Ограждения, проходящие по общей меже двух земельных участков, устраиваются на основании взаимной договорённости между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованиями гражданского законодательства. При этом независимо от форм договорённости необходимо соблюдать условия, изложенные в части 10 настоящей статьи.

3. Ограждения земельных участков, отделяющие их от территорий общего пользования, устраиваются на основании эскиза ограждения, который должен соответствовать требованиям части 4 настоящей статьи и подлежит обязательному согласованию с Администрацией в соответствии с требованиями частей 5-8 настоящей статьи.

4. Эскиз ограждения, отделяющего земельный участок от территории общего пользования, должен включать в себя следующие материалы:

1) схему установки ограждения на участке (ситуационный план), на который наносятся границы земельного участка, место расположения строений на участке, граница территорий общего пользования;

2) графическое изображение фасада ограждения, выполненное в масштабе 1:200 (в одном сантиметре два метра), фрагменты в масштабе 1:50 (в одном сантиметре пятьдесят сантиметров);

3) графическое изображение цветового решения ограждения;

4) отдельные конструктивные узлы, элементы.

5. Для согласования эскиза ограждения лицо, являющееся правообладателем земельного участка, подаёт в Администрацию заявление с просьбой рассмотреть данный эскиз.

6. Администрация имеет право в течение трёх дней отклонить представленные для согласования материалы, в случае, если они недостаточно полно отражают конструктивные и архитектурные решения ограждения.

7. Заявление подлежит обязательной регистрации в день приёма, о чём заявителю выдаётся расписка. Администрация в течение не более тридцати дней рассматривает эскиз ограждения, после чего выдаёт своё заключение о соответствии, либо несоответствии его эскиза требованиям части 10 настоящей статьи.

8. Согласование эскиза ограждения Администрацией осуществляется без взимания платы.

9. Устройство ограждений земельных участков многоквартирных домов не допускается.

10. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;

2) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

11. В случаях, установленных действующим законодательством, применяется иная высота ограждений, чем та, которая установлена в градостроительных регламентах.

### ***Статья 23. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения***

После введения в действие настоящих Правил генеральный план действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

### ***Статья 24. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения***

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования «Город Ахтубинск» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 2 и 3 настоящей статьи.

2. Виды разрешённого использования земельных участков, установленные нормативными актами органов местного самоуправления, и действующие на момент вступления в силу настоящих Правил, являются действительными наравне с установленными в главе 5 настоящих Правил для получения градостроительных планов земельных участков, подготовки проектной документации (в случаях, определённых действующим законодательством), получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

3. Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утверждённых до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

4. Требования к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями на проектирование, выданными до утверждения настоящих Правил, являются действительными в том случае, если по указанным проектам в срок до 31 марта 2015г. получены положительные заключения Администрации в соответствии с ч. 4 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, указанных в статье 18 настоящих Правил;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 20 настоящих Правил;

3) имеют параметры, не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

6. Правовым актом администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» может быть придан статус несоответствия градостроительным регламентам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и (или) функционирование которых наносит несоразмерный

ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

***Статья 25. Ответственность за нарушение настоящих Правил***

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Астраханской области.

ИП СОКОЛОВА А. И.  
«Градостроительный центр»

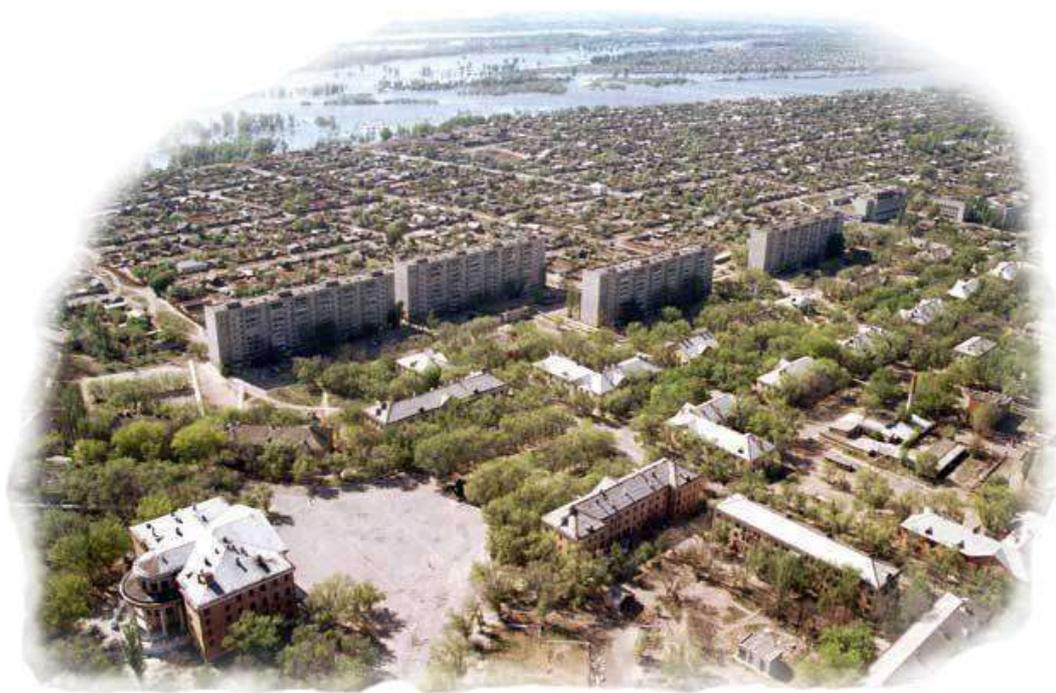
Арх. № \_\_\_\_\_

Заказ: 195-23

Заказчик:

Администрация муниципального образования  
«Городское поселение город Ахтубинск  
Ахтубинского муниципального района  
Астраханской области».

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ  
муниципального образования  
«Городское поселение город Ахтубинск  
Ахтубинского муниципального района  
Астраханской области».  
ЧАСТЬ 2.  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**



Исполнитель

А. И. Соколов

Астрахань, 2023 г.

*Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» были разработаны авторским коллективом ООО «Астраханский градостроительный центр» в 2021г.*

*Настоящие дополнения в редакцию Правил внесены ИП Соколовым А.И.*

*Автор настоящего проекта Правил готов оперативно ответить на возникающие вопросы по содержанию Правил, процедуре их подготовки и утверждения. Для этого прошу обращаться по адресу: 414000, г. Астрахань, ул. Куйбышева, 55, кв.1, тел./факс (8512) 54-46-41, либо по адресу электронной почты: astrgc@mail.ru*

## **Введение**

Настоящая редакция Правил землепользования и застройки (далее – Правила) муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» (далее муниципального образования «Город Ахтубинск») включают в себя:

- 1) порядок применения и внесения изменений в Правила (Часть 1);
- 2) градостроительные регламенты (Часть 2);
- 3) карту градостроительного зонирования. (приложение к Правилам).

Настоящей редакцией Правил учтены действия:

- классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 16 сентября 2021 года)»;

- Приказ Минэкономразвития России от 9.01.2018г. №10 "Об утверждении к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения";

- иных законодательных документов и нормативных актов федерального и регионального уровней, имеющих отношение к разработке ПРАВИЛ;

Графические материалы прилагаемых к Правилам схем разработаны с использованием ГИС «Object Land 2.6.7.». Проведение вспомогательных операций с графическими материалами осуществлялось с использованием «AutoCAD», графических редакторов «Corel Draw», «Photoshop», Компас -3DW11». Графические материалы выполнены в электронном векторном виде в формате mid, mif и местной системе координат МСК-30.

---

## Содержание:

Глава 7. Градостроительные регламенты. ....	5
Статья 26. Общие положения. ....	5
Статья 27. Порядок применения градостроительных регламентов. ....	7
Статья 28. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. ....	9
Статья 29. Особенности размещения многофункционального объекта капитального строительства. ....	11
Статья 30. Использование объектов капитального строительства, параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту. ....	11
Статья 31. Градостроительные регламенты. Жилые зоны. ....	12
Статья 32. Градостроительные регламенты. Зоны общественно-деловые. ....	34
Статья 33. Градостроительные регламенты. Производственные зоны. ....	35
Статья 34. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры. ....	43
Статья 35. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх). ....	46
Статья 36. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения. ....	48
Статья 37. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения. ....	51
Статья 38. Градостроительные регламенты. Зоны режимных территорий. ....	53
Статья 39. Градостроительные регламенты. Зона акваторий. ....	54
Статья 40. Градостроительные регламенты. Зоны иного назначения. ....	54
Глава 8. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования. ....	55
Статья 41. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения. ....	55
Статья 42. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения. ....	55

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
муниципального образования  
«Городское поселение город Ахтубинск  
Ахтубинского муниципального района  
Астраханской области».**

**Глава 7. Градостроительные регламенты.**

**Статья 26. Общие положения.**

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах, соответствующей территориальной зоны определяют:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

2. При определении градостроительных регламентов различают градостроительный и сельскохозяйственный регламенты использования территории.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в регламентах, разделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные.

4. Установление *основных видов разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

5. В качестве дополнительных, по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования допускаются *вспомогательные виды* разрешенного использования, осуществляемые только совместно с ними (п.1, Ст. 37., ГрК РФ).

6. *Условно разрешенные виды* использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены только после получения специального согласования в соответствии со статьёй 9 настоящих Правил посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с положениями статьи 9 настоящих Правил на основании положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. *Вспомогательные виды* разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть применены правообладателями таких участков самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований только при наличии на данном участке вида использования, отнесенного к соответствующим основным или условно разрешенным, либо одновременно со строительством такого вида разрешенного использования объекта капитального строительства.

8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры) устанавливают требования к физическим характеристикам земельных участков и объектов капитального строительства, а также требования к благоустройству (в т.ч. порядку установления уличной рекламы, ограждений, мощению участков и т.п.). Предельные параметры могут быть установлены применительно к одному или нескольким видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

9. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.

11. В настоящих Правилах установлены следующие предельные параметры:

1) *Размеры земельного участка* – это площадь, длина и ширина земельного участка.

2) *Площадь земельного участка* – это площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Площадь земельного участка включает в себя площадь застройки объекта капитального строительства, а также площадь, приходящуюся на при объектное озеленение, проезды, проходы, места для стоянки автомобилей, застройку объектами инженерного обеспечения объектов капитального строительства, необходимость обустройства которых обусловлена требованиями технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования. Градостроительным регламентом может быть установлена зависимость площади земельного участка от функционального назначения видов использования объектов капитального строительства.

3) *Этажность* – количество надземных этажей здания. Для зданий переменной этажности принимается по максимальному показателю.

4) *Количество этажей* – общее количество этажей здания. Для зданий с переменным количеством этажей принимается по максимальному показателю.

5) *Высота здания* – разница средней планировочной отметки земли и верхней отметки самого верхнего парапета, ограждающего кровлю при наличии плоской кровли, либо до самого верхнего конька кровли при применении скатной кровли. Светопрозрачные ограждения, балюстрады, аттики, шпили, флюгеры, флагштоки, наружные металлические лестницы для перехода с одной части кровли на другую, оголовки воздухопроводов, вентиляционных труб, дымоходов, телевизионные антенны, другие устройства для приёма и передачи сигналов связи и телевидения при определении высоты зданий и сооружений в расчёт не берутся. При наличии на крыше сооружений машинных отделений лифтов, крышных котельных и будок выходов на кровлю их высота учитывается только в случае, если такие сооружения отстоят от крайней стены здания не более чем на 3 метра в плане. При этом высота указанных сооружений от кровли до верха несущих конструкций не должна превышать 3 метра, в противном случае их высота учитывается при определении общей высоты здания, сооружения. При наличии на крыше соляриев, азариев высота их конструкций не учитывается в общей высоте здания, сооружения при условии, что их собственная высота от кровли до верха конструкций не превышает 3 метра. При наличии на крыше здания, сооружения остеклённых галерей, этажей, веранд и т.п. сооружений их высота включается в общую высоту здания, сооружения. При наличии на крыше

здания, сооружения световых фонарей, предназначенных для освещения тёмных помещений внутри здания, их высота не учитывается в общей высоте здания, сооружения, если она не превышает 2 метра от поверхности кровли до верхней отметки светового фонаря и если световой фонарь отстоит от крайней стены здания не менее чем на 3 метра в плане.

б) *Высота ограждения* - высота от планировочной (проектной) отметки земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) до верха конструкций ограждения (исключая любые светопрозрачные конструкции и светопрозрачные решётки). При наличии перепада отметок земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) не менее десяти сантиметров на один метр длины ограждения допускается отклонение от установленной высоты ограждений не более чем на тридцать процентов.

7) *Процент застройки* – соотношение площади застройки и площади земельного участка. Выражается в процентах.

8) *Процент озеленения* – соотношение естественных природных покрытий, не занятых застройкой и твёрдыми покрытиями, и общей площади участка.

12. Отклонения от предельных параметров возможны после получения специального согласования посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с нормативным актом органов местного самоуправления на основании положений статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

13. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.

### ***Статья 27. Порядок применения градостроительных регламентов.***

1. Применение градостроительных регламентов осуществляется посредством выбора правообладателем земельного участка, объекта капитального строительства видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства для целей последующей эксплуатации земельного участка, возведения и эксплуатации объекта капитального строительства.

2. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах муниципального образования «Город Ахтубинск», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам, установленным в главе 6 настоящих Правил;
- 2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- 3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
- 4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

1) наличия такого вида в перечне видов разрешённого использования, приведённом в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;

2) выполнения при таком изменении требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;

3) предоставления специального согласования в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённым, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

4. Изменение одного основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства на другой основной вид разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства производится правообладателем самостоятельно с внесением сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

5. Для изменения основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, необходимо получение специального согласования в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил, после чего необходимо внести сведения об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

6. Для изменения одного условно разрешённого вида использования земельного участка, объекта капитального строительства на другой условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, необходимо получение специального согласования в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил, после чего необходимо внести сведения об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

7. Изменение условно разрешённого вида использования земельного участка, объекта капитального строительства на основной вид разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства производится правообладателем самостоятельно с внесением сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

8. В соответствии с частью 4 статьи 18 федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при внесении сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости уточненные сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в Единый государственный реестр прав без заявления правообладателя и без повторной регистрации.

9. Реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и

объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 20 настоящих Правил.

### ***Статья 28. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.***

1. В пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования могут располагаться земельные участки:

- для размещения объектов инженерной инфраструктуры и гидротехнических сооружений (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);
- для размещения объектов пожарной охраны (гидрантов, резервуаров, противопожарных водоемов);
- для размещения площадок для сбора мусора;
- для размещения элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм);
- для размещения объектов гражданской обороны;
- для размещения общественных туалетов;
- для декоративного и защитного озеленения;
- для размещения памятников, монументов, мемориалов;
- для размещения нестационарных торговых объектов (при размещении их в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утверждаемой органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством);

- для размещения рекламных конструкций (при размещении их в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утверждаемой органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством);

- участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков;

- участки земель резерва;

- участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

2. В пределах любых территориальных зон *в качестве основных разрешённых* видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

- линейные объекты (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения) инженерной инфраструктуры, (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения, антенно-мачтовые сооружения и т.п. объекты);

- объекты гражданской обороны;

- общественные туалеты.

3. В пределах любых территориальных зон *в качестве вспомогательных* видов использования земельных участков могут располагаться:

- наземные открытые автостоянки при зданиях, в том числе и гостевые автостоянки (с учётом положений статьи 20 настоящих Правил);

- объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);

- площадки для сбора мусора;

- элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы).

4. В пределах любых территориальных зон *в качестве вспомогательных* видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

- объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);

- элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы).

5. Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

6. Размещение крылец и консольных элементов зданий (балконов, козырьков, карнизов) за пределами красных линий не допускается.

7. Размещение, определенных настоящей статьей отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяется, если федеральным законом не установлено иное.

***Статья 29. Особенности размещения многофункционального объекта капитального строительства.***

1. Многофункциональный объект капитального строительства (далее – многофункциональный объект) – объект капитального строительства, включающий в себя два и (или) более видов разрешённого использования (кроме вспомогательных видов использования).

2. Если один из видов разрешённого использования, входящий в многофункциональный объект, отнесён градостроительным регламентом к условно разрешённым видам, то для его размещения в составе многофункционального объекта необходимо получение разрешения на условно разрешённый вид использования и проведение публичных слушаний в соответствии с процедурой, установленной Градостроительным кодексом Российской Федерации

***Статья 30. Использование объектов капитального строительства, параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.***

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования и(или) предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Все изменения объектов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, осуществляемые путём изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешённые для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

4. На объектах, которые имеют вид или виды использования, не разрешённые для данной зоны, не допускается увеличивать объёмы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

5. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешёнными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

6. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

7. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменён на иной несоответствующий вид использования.

### **Статья 31. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

1. К жилой зоне относятся здания, предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

2. В жилых зонах *допускается размещение* отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. (ч.3, ст. 35 ГК РФ).

#### **Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Основные виды разрешенного использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	<b>2.1</b>
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-	<b>2.1.1</b>

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

Часть 2

	пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с <a href="#">кодом 2.1</a> ; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	<b>2.2</b>
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество 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 домом или соседними домами, 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 для отдыха	<b>2.3</b>
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с <a href="#">кодом 4.9</a>	<b>2.7.1</b>
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	<b>3.1.1</b>
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	<b>3.1.2</b>
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания	<b>3.2</b>

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

Часть 2

	гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1- 3.2.4	
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3	<b>3.6</b>
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	<b>4.4</b>
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	<b>4.9.2</b>
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	<b>12.0</b>
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	<b>13.0</b>
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	<b>13.1</b>
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с <a href="#">кодом 2.1</a> , хозяйственных построек и гаражей	<b>13.2</b>
Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства,	<b>14.0</b>

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

Часть 2

	иною имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	
Условно разрешенные виды использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
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	<b>3.4.1</b>
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2	<b>3.5</b>
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), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	<b>3.5.1</b>
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами <a href="#">3.7.1</a> - <a href="#">3.7.2</a>	<b>3.7</b>
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	<b>3.10.1</b>
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 с кодами 4.5-4.8.2; 4.2 размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	<b>4.2</b>

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

Часть 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: 4.3 размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	<b>4.3</b>
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<b>4.6</b>
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	<b>4.7</b>
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	<b>4.9.1</b>
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)	<b>4.10</b>
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	<b>5.1</b>
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, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	<b>9.3</b>
Вспомогательные виды разрешенного использования:		
индивидуальные бани, надворные туалеты, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, объекты пожарной охраны, отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, площадки для сбора мусора сады,		

огороды, палисадники, строения для содержания домашнего скота и птицы, теплицы, оранжереи, зеленые насаждения, скверы, хозяйственные постройки, детские игровые площадки, объекты бытового обслуживания во встроенных или пристроенных помещениях (пошивочные ателье, мастерские по ремонту бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания)

### **Градостроительные регламенты**

#### **1. Для объектов нежилого назначения:**

- а) минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м; максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.;
- б) минимальная площадь земельного участка для хранения автотранспорта – 25 кв.м., максимальная площадь земельного участка для хранения автотранспорта – 50 кв.м.;
- в) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.1.3684-21, размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- г) предельное количество этажей – согласно вида разрешенного использования земельного участка;
- д) процент застройки территории – не более 50% от площади земельного участка;
- е) процент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка;
- ж) организация подъездов и подходов выполняется с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов и организацией съездов для маломобильных групп населения;
- з) допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

2. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки поселения и согласовываться с администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск».

#### **2. Для объектов жилого назначения:**

- а) минимальная и максимальная площади земельного участка для многоквартирной застройки по согласованию с администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск» с соблюдением требований СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.1.3684-21;
- б) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.1.3684-21, размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- в) предельное количество этажей – согласно вида разрешенного использования земельного участка;
- г) процент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка;
- д) процент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка;
- е) разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунального, административного и иного назначения могут размещаться на нижних этажах или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта;
- ж) запрещается ограждать территории многоквартирной застройки, блокировать подъезды к домам, а также размещать ограждающие устройства для закрепления парковок.

Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки поселения и согласовываться с администрацией муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск».

### 3. Для объектов индивидуального жилищного строительства:

а) объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

б) минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

в) максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м.;

г) минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

– от границ соседнего участка до:

а) основного строения – 3 м;

б) хозяйственных и прочих строений – 1 м;

в) открытой стоянки – 1 м;

г) отдельно стоящего гаража – 1 м;

– от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.1.3684-21;

д) высота зданий:

– для всех основных строений количество надземных этажей – не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования;

– как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;

е) процент застройки территории – не более 67% от площади земельного участка;

ё) допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охраняемыми сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению;

ж) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

з) ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных построек и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м;

и) 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;

при устройстве ограждений со стороны территорий общего пользования (улиц, проездов, площадей) по главным магистралям и сельских поселений высота ограждений и материал, из которого они изготавливаются, согласовываются с уполномоченным органом или должностным лицом в сфере градостроительной деятельности;

высота ограждений должна быть не более 2,2 метра;

по меже соседних земельных участков высота ограждения не должна превышать 2,2 метра;

при обоюдном согласии владельцев соседних земельных участков по меже в качестве ограждения может быть предусмотрено декоративное озеленение высотой до 1,5 метра;

по меже соседних земельных участков рекомендуется устанавливать неглухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью проветров не менее 50% от площади забора);

установка по меже глухих ограждений (с применением сборного железобетона, кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и др.) может осуществляться без ограничений при их высоте не более 0,75 метра (с наращиванием до предельной высоты неглухими конструкциями);

при высоте более 0,75 метра глухие ограждения могут устанавливаться застройщиком по всему периметру земельного участка (по меже с соседними земельными участками) только при письменном согласии владельцев соседних земельных участков, оформленном в 2-х экземплярах, хранящихся у заинтересованных сторон, заключивших соглашение.;

к) во встроенных или пристроенных к индивидуальному жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать объекты, относящиеся к опасным и (или) оказывающим негативное влияние на окружающую среду обитания и здоровье человека.

Садоводческие товарищества могут трансформироваться в микрорайоны индивидуальной усадебной жилой застройки при условии разработки проектов планировок и межевания территории, с условиями обеспечения этой территории объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки поселения и согласовываться с администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск».

**Примечание:**

1. Для разрешенных ОКС кодов 2.1, 2.2, 13.2 размеры земельных участков устанавливаются с учетом закона АО от 04.03.2008 г. № 7/2008-ОЗ и Решения Совета муниципального образования «Город Ахтубинск» от 21.03.2018 г. № 286/56.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охраняемыми сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Строительство и эксплуатация домов для семей, ведущих индивидуальную трудовую деятельность, с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.) допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать **150 м<sup>2</sup>**.

4. При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах и первом этаже усадебных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов на проектирование предприятий по обслуживанию автомобилей.

5. Площадь земельных участков условно разрешенных видов использования не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования.

6. Размещение усадьбы самостоятельного хозяйства (ЛПХ), определяется ее структурной организацией и производственной специализацией, одним из главных факторов при этом являются санитарно-гигиенические требования по размещению производственных построек до жилой застройки.

7. Запрещается строительство гаражей – стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности.

**Ж2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4х этажей).**

Основные виды разрешенного использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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	<b>2.1.1</b>
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, 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 домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на	<b>2.3</b>

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

Часть 2

	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 для отдыха	
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	<b>3.1.1</b>
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1- 3.2.4	<b>3.2</b>
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	<b>3.1.2</b>
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	<b>4.4</b>
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	<b>4.9.2</b>
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	<b>12.0</b>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино - места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного	<b>2.7.1</b>

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

Часть 2

	использования с <a href="#">кодом 4.9</a>	
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	<b>3.4</b>
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	<b>3.4.1</b>
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2	<b>3.5</b>
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), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	<b>3.5.1</b>
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 3.7.1 - 3.7.2</a>	<b>3.7</b>
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	<b>3.10.1</b>
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 с кодами 4.5-4.8.2; 4.2 размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	<b>4.2</b>
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: 4.3	<b>4.3</b>

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

Часть 2

	размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<b>4.6</b>
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	<b>4.7</b>
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)	<b>4.10</b>
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 5.1.1 - 5.1.7</a>	<b>5.1</b>
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, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	<b>9.3</b>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования:</b>		
гаражи для индивидуальных легковых автомобилей объекты инженерного обеспечения открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей площадка для сбора мусора парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома коллективные хозяйственные постройки детские игровые площадки зеленые насаждения, парки, скверы, сады, огороды, палисадники хозяйственные постройки		

***Градостроительные регламенты.***

**1. Для объектов нежилого назначения:**

а) минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м; максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.;

б) минимальная площадь земельного участка для хранения автотранспорта – 25 кв.м., максимальная площадь земельного участка для хранения автотранспорта – 50 кв.м.;

в) минимальная ширина или длина земельного участка – 10 м, максимальный размер по согласованию с администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск» и в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*;

г) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.1.3684-21, размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

д) предельное количество этажей – согласно вида разрешенного использования земельного участка;

е) высота зданий: до верха плоской кровли – не более 21 м; до конька скатной кровли – не более 23,5 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;

ж) процент застройки территории – не более 50% от площади земельного участка;

з) процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;

и) организация подъездов и подходов выполняется с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов и организацией съездов для маломобильных групп населения;

к) допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

2. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки поселения и согласовываться с администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск».

## **2. Для объектов жилого назначения:**

а) минимальная и максимальная площади земельного участка для многоквартирной застройки по согласованию с администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск» с соблюдением требований СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.1.3684-21;

б) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.1.3684-21, размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

в) предельное количество этажей – согласно вида разрешенного использования земельного участка;

г) процент застройки территории – не более 70% от площади земельного участка;

д) процент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка;

е) разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунального, административного и иного назначения могут размещаться на нижних этажах или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта;

ж) запрещается огораживать территории многоквартирной застройки, блокировать подъезды к домам, а также размещать ограждающие устройства для закрепления парковок.

2. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки поселения и согласовываться с администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск».

### **Примечания:**

1. Предприятия обслуживания, разрешенные “по праву застройки”, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы, жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

2. Размещение предприятий обслуживания, ведущих индивидуальную трудовую деятельность, с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.) допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора. При этом общая площадь помещений объектов обслуживания жилой застройки в малоэтажном многоквартирном доме не должен составлять более 15% общей площади помещений дома.

3. Вспомогательные строения размещать со стороны улицы не допускается.

4. Площадь земельных участков условно разрешенных видов использования не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования.

5. Запрещается строительство гаражей – стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности.

6. Размещение гаражей боксового типа для легковых автомобилей в зоне жилых домов производить в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СП 54.13330 и СНиП 31-06.

7. Устройство ограждений между участками многоквартирных жилых домов не допускается.

### ЖЗ. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Основные виды разрешенного использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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	<b>2.1.1</b>
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	<b>2.5</b>
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	<b>2.6</b>
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных	<b>3.1.1</b>

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

Часть 2

	сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3	<b>3.6</b>
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	<b>3.1.2</b>
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	<b>4.4</b>
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	<b>4.9.2</b>
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	<b>12.0</b>
Условно разрешенные виды использования:		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с <a href="#">кодом 4.9</a>	<b>2.7.1</b>
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4	<b>3.2</b>
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	<b>3.3</b>
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства,	<b>3.4</b>

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

Часть 2

	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	
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)	<b>3.4.1</b>
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2	<b>3.5</b>
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), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	<b>3.5.1</b>
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 3.7.1 - 3.7.2</a>	<b>3.7</b>
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	<b>3.10.1</b>
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: 4.3 размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	<b>4.3</b>
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<b>4.6</b>
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	<b>4.7</b>
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого	<b>4.9</b>

	в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1-4.9.1.4	<b>4.9.1</b>
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 5.1.1 - 5.1.7</a>	<b>5.1</b>
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, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	<b>9.3</b>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования:</b>		
<p>ветлечебницы без постоянного содержания животных  объекты пожарной охраны  отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: два машино-места на индивидуальный участок  площадки для сбора мусора  объекты бытового обслуживания во встроенных или пристроенных помещениях (пошивочные ателье, мастерские по ремонту бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания)  детские игровые площадки  теплицы, оранжереи</p>		

### ***Градостроительные регламенты.***

#### **1. Для объектов нежилого назначения:**

- а) минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м; максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.;
- б) минимальная площадь земельного участка для хранения автотранспорта – 25 кв.м., максимальная площадь земельного участка для хранения автотранспорта – 50 кв.м.;
- в) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.1.3684-21, размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- г) предельное количество этажей и высота объектов капитального строительства высотой не выше восьми этажей;
- д) процент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка;
- е) процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;

ж) организация подъездов и подходов выполняется с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов и организацией съездов для маломобильных групп населения;

з) допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

2. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки поселения и согласовываться с администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск».

## 2. Для объектов жилого назначения:

а) минимальная и максимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки по согласованию с администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск» и в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.1.3684-21, СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;

б) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.1.3684-21, размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

в) предельное количество этажей и предельная высота объектов капитального строительства высотой не выше восьми этажей;

г) процент застройки территории – не более 70% от площади земельного участка;

д) процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;

е) разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунального, административного и иного назначения могут размещаться на нижних этажах или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта;

ж) запрещается огораживать территории многоквартирной застройки, блокировать подъезды к домам, а также размещать ограждающие устройства для закрепления парковок.

2. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки поселения и согласовываться с администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск».

### Примечания:

1. Расчет нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах и установлении их границ рекомендуется проводить с учетом СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

2. Предприятия обслуживания, разрешенные “по праву застройки”, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

3. Площадь объектов обслуживания, размещаемая во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, в отдельных помещениях дома, не должна составлять более 20% от общей площади помещений дома.

4. Вспомогательные строения размещать со стороны улицы не допускается.

5. Площадь земельных участков условно разрешенных видов использования не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования.

6. Запрещается строительство гаражей – стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности.

7. Размещение гаражей боксового типа для легковых автомобилей в зоне жилых домов производить в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СП 54.13330 и СНиП 31-06.

**ЖО. Зона смешанной жилой и общественно-деловой застройки.**

Основные виды разрешенного использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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	<b>2.1.1</b>
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	<b>2.5</b>
Многэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	<b>2.6</b>
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	<b>3.1.1.</b>

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

Часть 2

Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	<b>3.1.2</b>
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4	<b>3.2</b>
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	<b>3.3</b>
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 3.5.1 - 3.5.2</a>	<b>3.5</b>
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 3.6.1 - 3.6.3</a>	<b>3.6</b>
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 3.7.1 - 3.7.2</a>	<b>3.7</b>
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 3.8.1 - 3.8.2</a>	<b>3.8</b>
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)	<b>4.1</b>
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	<b>4.4</b>
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<b>4.6</b>

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

Часть 2

Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	<b>4.7</b>
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	<b>4.9.2</b>
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 5.1.1 - 5.1.7</a>	<b>5.1</b>
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	<b>8.3</b>
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	<b>12.0</b>
Условно разрешенные виды использования:		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с <a href="#">кодом 4.9</a>	<b>2.7.1</b>
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	<b>3.10.1</b>
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	<b>3.4</b>
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	<b>4.3</b>

Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1-4.8.3	<b>4.8</b>
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4</a>	<b>4.9.1</b>
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)	<b>4.10</b>
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, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	<b>9.3</b>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования:</b>		
<p>гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные)                  объекты инженерного обеспечения                  открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей                  площадка для сбора мусора                  парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования                  объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома                  детские игровые площадки                  зеленые насаждения, парки, скверы, сады</p>		

### ***Градостроительные регламенты.***

#### **1. Для объектов нежилого назначения:**

- а) минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м; максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.;
- б) минимальная площадь земельного участка для хранения автотранспорта – 25 кв.м., максимальная площадь земельного участка для хранения автотранспорта – 50 кв.м.;
- в) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.1.3684-21, размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- г) предельное количество этажей и высота объектов капитального строительства высотой свыше восьми этажей;
- д) процент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка;

- е) процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;
- ж) организация подъездов и подходов выполняется с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов и организацией съездов для маломобильных групп населения;
- з) допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

2. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки поселения и согласовываться с администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск».

## 2. Для объектов жилого назначения:

а) минимальная и максимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки по согласованию с администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск» и в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.1.3684-21, СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;

б) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.1.3684-21, размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

в) предельное количество этажей и предельная высота объектов капитального строительства высотой не выше восьми этажей;

г) процент застройки территории – не более 70% от площади земельного участка;

д) процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;

е) разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунального, административного и иного назначения могут размещаться на нижних этажах или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта;

ж) запрещается огораживать территории многоквартирной застройки, блокировать подъезды к домам, а также размещать ограждающие устройства для закрепления парковок.

2. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки поселения и согласовываться с администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск».

### Примечания:

1. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах, выходящих на улицы, жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

2. Размещение предприятий обслуживания, ведущих индивидуальную трудовую деятельность, с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.) допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора. При этом общая площадь помещений объектов обслуживания жилой застройки в малоэтажном многоквартирном доме не должен составлять более 15% общей площади помещений дома.

3. Вспомогательные строения размещать со стороны улицы не допускается.

4. Площадь земельных участков условно разрешенных видов использования не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования.

5. Запрещается строительство гаражей – стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности.

6. Размещение гаражей боксового типа для легковых автомобилей в зоне жилых домов производить в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СП 54.13330 и СНиП 31-06.

7. Все размещаемые объекты подзоны ЖО должны:

- не причинять вреда окружающей среде и санитарному благополучию;
- не причиняет существенного неудобства жителям;
- не требовать установления санитарных зон.

**Статья 32. Градостроительные регламенты. Зоны общественно-деловые.**

1. Настоящей статьей предусматривается размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека; объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

2. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи. (ч.6, ст. 35 ГК РФ) и иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан. (ч.5, ст. 35 ГК РФ).

**О-2. Зона специализированной общественной застройки.**

Основные виды разрешенного использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Здравоохранение	Строительство и эксплуатация ОКС, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи, включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами: 3.4.1, 3.4.2	<b>3.4</b>
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2	<b>3.5</b>
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), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	<b>3.5.1</b>
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), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и	<b>3.5.2</b>

	спортом	
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3	<b>3.6</b>
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	<b>3.6.1</b>
Условно разрешенные виды использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Не установлено		
Вспомогательные виды разрешенного использования не установлены		

***Градостроительный регламент для всех разрешенных видов ОКС.***

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежит установлению.

***Статья 33. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.***

1. Настоящей статьей предусматривается размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

2. В состав производственных зон, могут включаться коммунальные и складские объекты, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты транспорта, объекты оптовой торговли (ч.7, ст.35 ГРК РФ).

**III. Производственная зона**

Основные виды разрешенного использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
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	<b>1.17</b>

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

Часть 2

Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	<b>1.15</b>
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	<b>1.18</b>
Обеспечение научной деятельности	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	<b>3.9</b>
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	<b>4.9.2</b>
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; 6.1 добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; 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	<b>6.1</b>
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	<b>6.4</b>
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	<b>6.6</b>
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 видов	<b>6.8</b>

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

Часть 2

	разрешенного использования с <a href="#">кодами 3.1.1, 3.2.3</a>	
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	<b>6.9</b>
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	<b>6.9.1</b>
Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	<b>8.0.</b>
Обеспечение вооруженных сил	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; 8.1 обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования	<b>8.1</b>
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	<b>12.0</b>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного	Код

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

Часть 2

	участка	
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с <a href="#">кодом 4.9</a>	<b>2.7.1</b>
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 3.1.1 - 3.1.2</a> м им коммунальных услуг)	<b>3.1</b>
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	<b>3.3</b>
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), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	<b>3.5.1</b>
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	<b>3.8.1.</b>
Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	<b>3.8.2</b>
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	<b>4.3</b>
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 <a href="#">кодами 3.10.1-3.10.2</a>	<b>3.10</b>

Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	<b>3.10.1</b>
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	<b>4.4</b>
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<b>4.6</b>
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	<b>4.7</b>
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	<b>4.9</b>
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	<b>4.9.1</b>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования:</b>		
<p>размещение объектов, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений</p> <p>проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории</p> <p>объекты складского назначения различного профиля</p> <p>объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; объекты пожарной охраны</p> <p>предприятия общественного питания для обслуживания работников предприятий</p> <p>гаражи и автостоянки для постоянного и временного хранения грузовых автомобилей</p>		

### ***Градостроительные регламенты .***

#### **1. Для объектов нежилого назначения:**

а) минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м; максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.;

б) минимальная площадь земельного участка для хранения автотранспорта – 25 кв.м., максимальная площадь земельного участка для хранения автотранспорта – 50 кв.м.;

Минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков по согласованию с администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск» и в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Предельное количество этажей и высота объектов капитального строительства не установлены.

Процент застройки территории – не более 75% от площади земельного участка.

Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки поселения и согласовываться с администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск».

**Примечание.**

1. Применительно к данной территориальной подзоне использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Астраханской области с учетом технологических процессов предприятий

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (п.3,ч.2, ст. 36 ГрК РФ).

3. При строительстве и эксплуатации объектов рекомендуется руководствоваться СНиП П-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий»: СНиП 31-03-2001 «Производственные здания», а также СНиП 2.01.55-85 и СП 18.13330.2011; руководствоваться СНиП 31-04-2001 «Складские здания».

**П-2. Коммунально-складская зона.**

Основные виды разрешенного использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
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	<b>1.18</b>
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с <a href="#">кодом 4.9</a>	<b>2.7.1.</b>
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 3.1.1 - 3.1.2</a>	<b>3.1</b>
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	<b>3.3</b>
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 <a href="#">кодами 3.10.1 - 3.10.2</a>	<b>3.10</b>
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с <a href="#">кодами 3.0, 4.0</a> , а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в	<b>4.9</b>

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

Часть 2

	депо	
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	<b>4.9.1</b>
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	<b>4.9.2</b>
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	<b>6.9.1</b>
Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	<b>8.0</b>
Обеспечение вооруженных сил	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; 8.1 обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования	<b>8.1</b>
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	<b>12.0</b>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь	<b>4.4</b>

	которых составляет до 5000 кв. м.	
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<b>4.6</b>
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	<b>4.7</b>
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	<b>6.6</b>
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	<b>6.9</b>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования:</b>		
участковые пункты полиции и охраны порядка медпункты площадки отдыха для персонала предприятий открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей общественные туалеты объекты пожарной охраны зеленые насаждения, парки, скверы		

### ***Градостроительные регламенты .***

#### **1. Для объектов нежилого назначения:**

а) минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м; максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.;

б) минимальная площадь земельного участка для хранения автотранспорта – 25 кв.м., максимальная площадь земельного участка для хранения автотранспорта – 50 кв.м.;

2. Минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков по согласованию с администрацией МО «Городское поселение город Ахтубинск» и в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

3. Предельное количество этажей и высота объектов капитального строительства не установлены.

4. Процент застройки территории – не более 75% от площади земельного участка.

5. Процент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка.

6. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки поселения и согласовываться с администрацией МО «Городское поселение город Ахтубинск».

**Примечание.**

1. Предприятия, здания и сооружения, являющиеся источниками выделения в окружающую среду производственных вредных веществ, необходимо отделять санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий согласно требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

**Статья 34. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.**

1. Настоящей статьей предусматривается размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (п.3,ч.2, ст. 36 ГК РФ).

3. Использование территории в границах отвода транспортных и инженерно-технических коммуникаций (железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды, иные линейные объекты) определяется их целевым назначением в соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами.

**И. Зона инженерной инфраструктуры.**

Основные виды разрешенного использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	<b>3.1</b>
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	<b>6.7</b>
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, наземные 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 видов	<b>6.8</b>

	разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	<b>12.0</b>
Условно разрешенные виды использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Не установлены		
Вспомогательные виды разрешенного использования:		
Не установлены		

### **Градостроительный регламент для зоны И.**

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежит установлению.

### **Т. Зона транспортной инфраструктуры.**

Основные виды разрешенного использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	<b>4.9.2</b>
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. 7.0 Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1- 7.5	<b>7.0</b>
Железнодорожный транспорт	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2	<b>7.1</b>
Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	<b>7.2</b>
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	<b>7.5</b>

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

Часть 2

Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	<b>8.0</b>
Обеспечение вооруженных сил	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; 8.1 обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования	<b>8.1</b>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Наименование вида</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Код</b>
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	<b>4.4</b>
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1-4.9.1.4	<b>4.9.1</b>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования:</b>		
гостевые автостоянки информационные центры, справочные и рекламные агентства медпункты объекты пожарной охраны предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок предприятия и учреждения, необходимые для эксплуатации устройств и объектов железнодорожного транспорта службы оформления заказов и билетов участковые пункты полиции и охраны порядка		

**Градостроительные регламенты.**

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежит установлению.

**Статья 35. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх).**

1. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, выращиванием сельскохозяйственных культур, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

2. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- *зоны сельскохозяйственных угодий* - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

- *зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения* и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения. (ч.9, ст. 35 ГК РФ).

3. Зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения могут включаться в границы населенных пунктов. (ч.10, ст. 35 ГК РФ).

4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения и объектов коммунального обслуживания (ч.6: ст.36 ГК).

**Сх. Зона сельскохозяйственных угодий.**

Основные виды разрешенного использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 1.2 - 1.6</a>	<b>1.1</b>
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	<b>1.2</b>
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	<b>1.3</b>
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием	<b>1.5</b>

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

Часть 2

	многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	<b>1.6</b>
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	<b>1.15</b>
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	<b>1.16</b>
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	<b>1.17</b>
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	<b>13.1</b>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Наименование вида</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Код</b>
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. 1.7 Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8- 1.11	<b>1.7</b>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования:</b>		
размещение некапитальных сооружений, используемых для временного хранения сельскохозяйственной продукции		

***Градостроительный регламент.***

1. Для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительный регламент не подлежит установлению.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не подлежат установлению, за исключением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, перечень которых определен Законом АО от 11.12.2015 №96/2015 - ОЗ:

- для ведения садоводства - от 0,04 га до 0,12 га;

- для ведения огородничества - от 0,02 га до 0,06 га;
- для ведения животноводства - от 10 га до 50 га;
- для фермерских хозяйств - от 2,5 га до 150 га.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: минимальное - 10 метров.

4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: этажей не подлежит установлению

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 20%.

### **Статья 36. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения.**

Настоящей статьей предусматривается:

- обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;

- создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них;

- 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).

1. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом. (ч.11, ст. 35 ГК РФ).

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов). (п.6, ч.4, ст. 36 ГК РФ).

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, режимы содержания которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия. (п.1, ч.4, ст. 36 ГК РФ).

## **Р1. Зона озелененных территорий общего пользования.**

Основные виды разрешенного использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Земельные участки (территории)	Земельные участки общего пользования. Содержание	<b>12.0</b>

Часть 2

общего пользования	данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	
Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	<b>12.3</b>
Условно разрешенные виды использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Не установлены		
Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены		

**Градостроительный регламент для зоны Р1:**

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежат установлению.

**Р2. Зона отдыха.**

Основные виды разрешенного использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<b>4.6</b>
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7 с кодами 12.0.1-12.0.2	<b>5.1</b>
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	<b>5.2.1</b>
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	<b>5.3</b>
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	<b>5.4</b>
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	<b>11.1</b>

Часть 2

	водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	<b>12.0.2</b>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	<b>4.8.1</b>
Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены		

**Градостроительный регламент для подзоны P2:**

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежат установлению.

**P5. Зона лесов.**

<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
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; 5.2 осуществление необходимых природоохранных и природо-восстановительных мероприятий	<b>5.2</b>
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	<b>9.1</b>

Часть 2

	использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	
Резервные леса	Деятельность, связанная с охраной лесов	<b>10.4</b>
Условно разрешенные виды использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Не установлены		
Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены		

**Градостроительный регламент:**

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежат установлению.

**Статья 37. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.**

1. В состав зон специального назначения включены зоны, размещение которых может быть обеспечено только путем их выделения и сочетание которых недопустимо в других территориальных зонах.

2. Действие градостроительных регламентов для зон специального назначения устанавливаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

**Сп1. Зона гражданских захоронений.**

Основные виды разрешенного использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	<b>3.3</b>
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	<b>3.7</b>
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	<b>12.0.2</b>

Часть 2

Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; дополнить абзацем третьим следующего содержания: "осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	12.1
Условно разрешенные виды использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Не установлены		
Вспомогательные виды разрешенного использования:		
аллеи, скверы; резервуары для хранения воды; объекты пожарной охраны; мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; участковые пункты милиции; хозяйственные корпуса; общественные туалеты; парковки.		

**Градостроительный регламент для оны Сп1:**

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежат установлению.

**Сп2. Зона складирования и захоронения отходов.**

Основные виды разрешенного использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
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
Условно разрешенные виды использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
не установлены		
Вспомогательные виды разрешенного использования:		
объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны; зеленые насаждения; защитные инженерные сооружения; объекты пожарной охраны; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.		

**Градостроительный регламент для подзоны Сп2:**

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежит установлению

**Статья 38. Градостроительные регламенты. Зоны режимных территорий.**

1. В состав зон режимных территорий включены объекты имеющие особый режимный характер их эксплуатации и размещение которых недопустимо в других территориальных зонах.
2. Действие градостроительных регламентов для зон специального назначения устанавливаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

**Сп4. Зона режимных территорий**

Основные виды разрешенного использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
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)	<b>3.9.1</b>
Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	<b>8.0.</b>
Обеспечение вооруженных сил	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; 8.1 обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования	<b>8.1</b>

Охрана Государственной границы Российской Федерации	Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	8.2
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Условно разрешенные виды использования		
Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
не установлено		
Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены		

### ***Градостроительный регламент:***

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежат установлению.

#### ***Статья 39. Градостроительные регламенты. Зона акваторий.***

1. По происхождению акватории делятся на естественные (морья, бухты, заливы, озера и т.д.) и искусственные (порты, каналы и пр.).

2. Все водоемы, расположенные на территории РФ и не оформленные в качестве частной или муниципальной собственности, считаются собственностью государственной. Исходя из этого, использование акваторий водных объектов в нашей стране может осуществляться только на основании договора водопользования или решения на право пользования водным объектом.

3. Акватории могут иметь условные границы, определенные только координатами.

*Настоящими правилами зоны акваторий не установлены.*

#### ***Статья 40. Градостроительные регламенты. Зоны иного назначения.***

1. Помимо предусмотренных ГрК РФ видов территориальных зон, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства. (п.15, Ст. 35 ГрК РФ)

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования. (п.4,ч.2, ст. 36 ГрК РФ).

*Настоящими правилами зоны иного назначения не установлены.*

## **Глава 8. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования**

### **Статья 41. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения**

После введения в действие настоящих Правил генеральный план действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

### **Статья 42. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования «Город Ахтубинск» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 2 и 3 настоящей статьи.

2. Виды разрешённого использования земельных участков, установленные нормативными актами органов местного самоуправления, и действующие на момент вступления в силу настоящих Правил, являются действительными наравне с установленными в главе 5 настоящих Правил для получения градостроительных планов земельных участков, подготовки проектной документации (в случаях, определённых действующим законодательством), получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

3. Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утверждённых до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

4. Требования к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями на проектирование, выданными до утверждения настоящих Правил, являются действительными в том случае, если по указанным проектам в срок до 31 марта 2015г. получены положительные заключения Администрации в соответствии с ч. 4 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- 1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, указанных в статье 18 настоящих Правил;
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 20 настоящих Правил;
- 3) имеют параметры, не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

6. Правовым актом администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» может быть придан статус несоответствия градостроительным регламентам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и (или) функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Верно: Специалист аппарата  
Совета муниципального образования  
«Город Ахтубинск»

Оборина Н.С.