



ПРАВИТЕЛЬСТВО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

05.02.2026

№ 21-П

О комплексном развитии незастроенной территории в районе улицы
3-й проезд Нефтяников в Ленинском районе города Астрахани

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Астраханской области от 26.11.2021 № 547-П «О комплексном развитии территории»

Правительство Астраханской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить, что комплексному развитию подлежит незастроенная территория в районе улицы 3-й проезд Нефтяников в Ленинском районе города Астрахани общей площадью 28,37 га.

2. Утвердить прилагаемые:

- местоположение и схему границ незастроенной территории в районе улицы 3-й проезд Нефтяников в Ленинском районе города Астрахани, подлежащей комплексному развитию;

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах незастроенной территории в районе улицы 3-й проезд Нефтяников в Ленинском районе города Астрахани, подлежащей комплексному развитию.

3. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах незастроенной территории в районе улицы 3-й проезд Нефтяников в Ленинском районе города Астрахани устанавливаются в соответствии со статьей 22 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Астрахань», утвержденных решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69, для зоны Ж-2 «Зона малоэтажной смешанной жилой застройки».

4. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории в районе улицы 3-й проезд Нефтяников в Ленинском районе города Астрахани 10 (десять) лет со дня вступления в силу настоящего постановления.

5. Определить оператором комплексного развития незастроенной территории в районе улицы 3-й проезд Нефтяников в Ленинском районе города Астрахани юридическое лицо, уполномоченное на реализацию решений о комплексном развитии территории, определенное распоряжением Правительства Астраханской области от 03.03.2023 № 51-Пр «Об определении юридического лица, уполномоченного на реализацию решений о комплексном развитии территории в Астраханской области», – общество с ограниченной ответственностью «Агентство по развитию жилищного строительства и ипотеки Астраханской области».

6. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

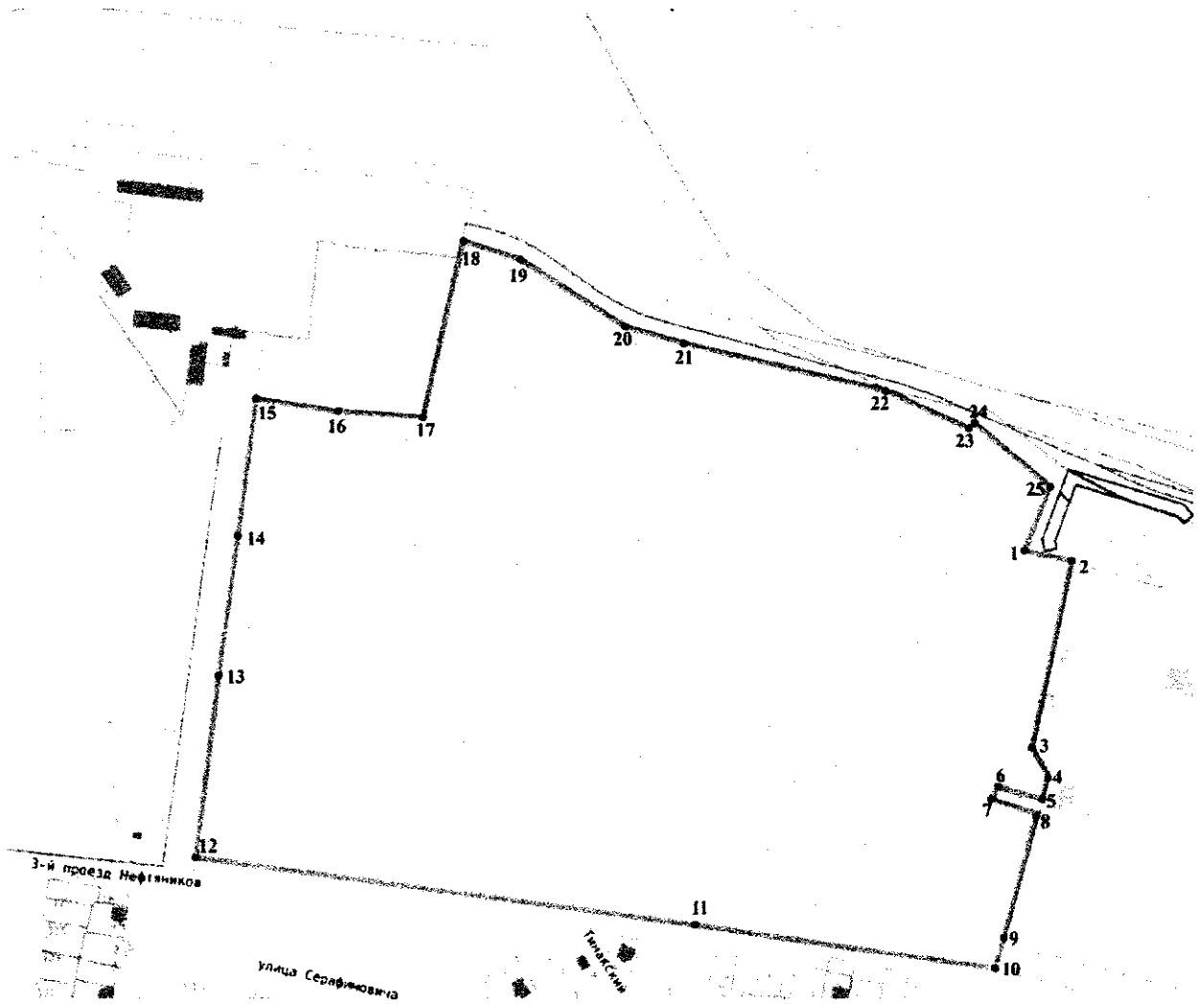
Вице-губернатор – председатель
Правительства Астраханской области



Д.А. Афанасьев

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства
Астраханской области
от 05.02.2026 № 21-П

Местоположение и схема границ незастроенной территории в районе
улицы 3-й проезд Нефтяников в Ленинском районе города Астрахани



Условные обозначения:



- границы комплексного развития



- точка координаты

**Перечень координат характерных точек границ территории
комплексного развития в системе координат, установленной для ведения
Единого государственного реестра недвижимости (МСК-30)**

Местоположение: Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, кадастровый квартал 30:12:020125.

Площадь: 283 743,23 м²

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	429970,4354	1456883,9712
2	429965,9212	1456916,2753
3	429807,9110	1456882,3854
4	429797,3542	1456903,7041
5	429777,4600	1456898,5600
6	429787,7000	1456862,8400
7	429777,7600	1456860,0000
8	429767,5600	1456895,6800
9	429671,3600	1456872,2000
10	429646,2000	1456865,1800
11	429672,1696	1456643,2289
12	429711,6900	1456215,6400
13	429876,3100	1456236,3600
14	429985,0400	1456248,5400
15	430079,6000	1456258,4300
16	430071,5900	1456327,1300
17	430068,3800	1456395,0000
18	430208,1900	1456423,2700
19	430193,8300	1456471,8400
20	430144,5500	1456553,6600
21	430130,4500	1456609,3700
22	430098,6314	1456766,7723
23	430072,2400	1456832,6200
24	430077,5900	1456836,9200
25	430029,5481	1456895,2390
01	429970,4354	1456883,9712



УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства
Астраханской области
от 05.02.2026 № 2I-II

Основные виды
разрешенного использования земельных участков и объектов капитального
строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства в границах незастроен-
ной территории в районе улицы 3-й проезд Нефтяников в Ленинском районе
города Астрахани, подлежащей комплексному развитию

Основные виды разрешенного использования	
Наименование вида	Код
Для индивидуального жилищного строительства	2.1
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Блокированная жилая застройка	2.3
Коммунальное обслуживание	3.1
Социальное обслуживание	3.2
Бытовое обслуживание	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Культурное развитие <*>	3.6
Деловое управление	4.1
Магазины <***>	4.4
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

* За исключением вида разрешенного использования «Цирки и зверинцы» (код 3.6.3).

** Максимальная торговая площадь – не более 600 кв. м.

Предельные параметры:

1. Для объектов нежилого назначения:

- минимальная ширина или длина земельного участка – 10 м, максимальный размер не установлен;

- минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м, максимальная площадь земельного участка не установлена;

- минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако 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 – не более 4 этажей;

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

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

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования) на территории земельных участков – 1 000 кв. м;

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

- площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, – не менее 10% от площади земельного участка, за исключением вида разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», для которого данный параметр не подлежит установлению;

- 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;

- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках для видов – в соответствии с пунктом 19 статьи 20 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Астрахань», утвержденных решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69;

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

2. Для объектов жилого назначения:

- минимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки – 1 000 кв. м, максимальная площадь земельного участка не установлена;

- минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако 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 – до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена;

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

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

- 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.

3. Для объектов индивидуального жилищного строительства и объектов блокированной жилой застройки:

- минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м для образуемых земельных участков, при этом не подлежит установлению параметр минимальной площади для земельных участков, ранее сформированных и поставленных на государственный кадастровый учет, а также в случае их перераспределения с землями, находящимися в муниципальной или государственной собственности, которая не разграничена;

- максимальная площадь земельных участков – 800 кв. м для вновь образуемых земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности или государственной собственности, которая не разграничена; допускается перераспределение земельных участков площадью до 1 000 кв. м с целью завершения формирования сложившейся застройки; в иных случаях максимальная площадь не подлежит установлению;

- площадь земельных участков, формируемых для предоставления Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации и полным кавалерам ордена Славы, составляет от 2 000 до 2 500 кв. м, для предоставления гражданам Российской Федерации, удостоенным звания Героя Социалистического Труда, Героя Труда Российской Федерации либо награжденным орденом Трудовой Славы трех степеней, составляет от 800 до 2 000 кв. м;

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

- между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки, при отсутствии сложившейся линии застройки расстояние от фронтальной границы участка до основного строения – 3 м;

- от границ соседнего участка до основного строения – 3 м, хозяйственных и прочих строений – 1 м, открытой стоянки – 1 м, отдельно стоящего га-

ража – 1 м; в случае блокированной застройки на сопряженных земельных участках – 0 м;

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями строительных и санитарных норм и правил;

высота зданий:

- для всех основных строений – не более трех надземных этажей и высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 12 м, до конька скатной кровли – не более 15 м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7 м;

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

- процент застройки территории – не более 65% от площади земельного участка;

- граница земельного участка со стороны улиц, переулков, проездов формируется с учетом сложившейся линии застройки, а ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала;

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

- 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.

4. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.

Информация об ограничениях использования земельных участков в границах территории комплексного развития, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

На рассматриваемую территорию накладываются ограничения охранной зоны газораспределительной сети среднего давления «Газопровод квартал Бабаевского» в соответствии с распоряжением агентства по управлению государственным имуществом Астраханской области от 26.10.2020 № 946 «Об утверждении границ охранной зоны газораспределительной сети и наложении ограничений (обременений) на входящие в нее земельные участки».

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), в том числе:

- строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- разводить огонь и размещать источники огня;
- рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

