



## ПРАВИТЕЛЬСТВО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

05.02.2026

№ 20-П

О комплексном развитии незастроенной территории в районе улицы Украинской 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 Украинской в Ленинском районе города Астрахани общей площадью 1,29 га.

2. Утвердить прилагаемые:

- местоположение и схему границ незастроенной территории в районе улицы Украинской 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 Украинской 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 Украинской 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-3 «Зона многоэтажной жилой застройки».

4. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории в районе улицы Украинской в Ленинском районе города Астрахани 7 (семь) лет со дня вступления в силу настоящего постановления.

5. Определить оператором комплексного развития незастроенной территории в районе улицы Украинской 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.

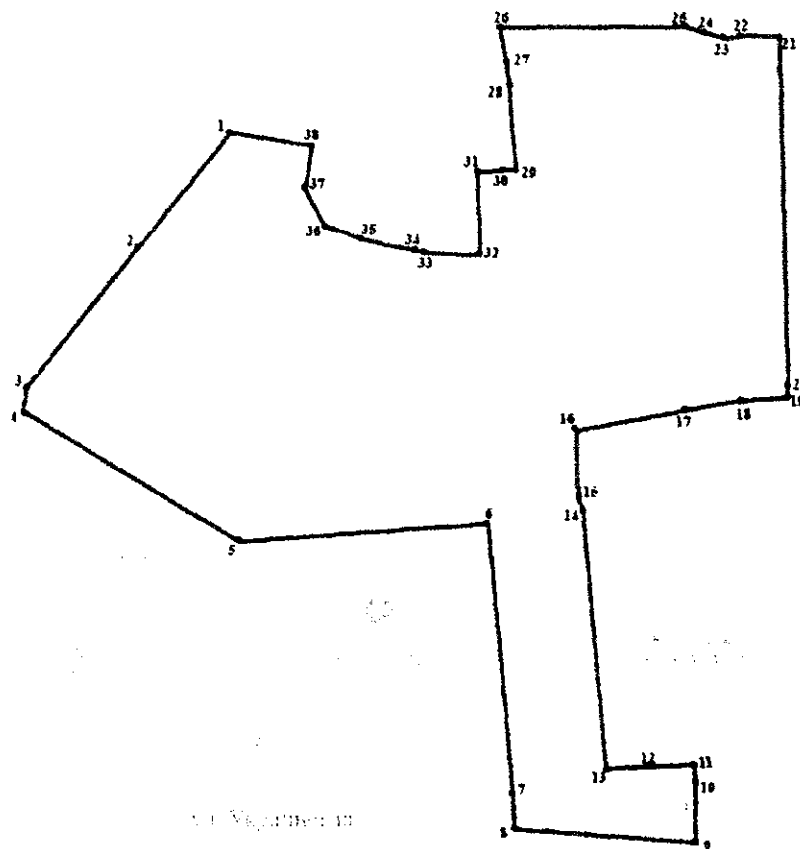
Вице-губернатор – председатель  
Правительства Астраханской области



Д.А. Афанасьев

УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением  
Правительства  
Астраханской области  
от 05.02.2026 № 20-П

Местоположение и схема границ незастроенной территории в районе  
улицы Украинской в Ленинском районе города Астрахани



Условные обозначения:



- границы комплексного развития;
- 1 — 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 30:12:020949.

Площадь: 12 906,77 м<sup>2</sup>

| Обозначение<br>характерных точек<br>границ | Координаты  |              |
|--|-------------|--------------|
|  | X           | Y            |
| 1  | 421811,8200 | 2227968,4100 |
| 2  | 421782,9900 | 2227944,4700 |
| 3  | 421758,1900 | 2227923,7600 |
| 4  | 421753,3300 | 2227922,9300 |
| 5  | 421725,4600 | 2227969,3600 |
| 6  | 421728,3000 | 2228022,6100 |
| 7  | 421676,7900 | 2228027,4300 |
| 8  | 421664,0300 | 2228028,0600 |
| 9  | 421660,4000 | 2228066,7100 |
| 10   | 421673,5300 | 2228066,7400 |
| 11   | 421677,0300 | 2228066,6900 |
| 12   | 421676,7300 | 2228058,4500 |
| 13   | 421676,2100 | 2228047,3900 |
| 14   | 421732,6900 | 2228043,0600 |
| 15   | 421732,7100 | 2228042,3200 |
| 16   | 421748,0000 | 2228041,8500 |
| 17   | 421748,9100 | 2228049,2000 |
| 18   | 421754,1100 | 2228076,5400 |
| 19   | 421754,5800 | 2228088,6100 |
| 20   | 421755,3800 | 2228088,1600 |
| 21   | 421831,0100 | 2228086,7700 |
| 22   | 421831,2000 | 2228076,8400 |
| 23   | 421830,7200 | 2228075,7600 |
| 24   | 421831,9400 | 2228070,4700 |
| 25   | 421833,2400 | 2228065,8000 |
| 26   | 421833,7000 | 2228026,6700 |
| 27   | 421826,5800 | 2228027,7200 |
| 28   | 421817,7100 | 2228028,2500 |
| 29   | 421803,6700 | 2228029,5500 |
| 30   | 421803,5600 | 2228027,6200 |
| 31   | 421803,2000 | 2228021,6000 |
| 32   | 421785,5200 | 2228022,0800 |
| 33   | 421786,0100 | 2228011,3300 |

|    |             |              |
|----|-------------|--------------|
| 34 | 421786,5000 | 2228008,6600 |
| 35 | 421789,7100 | 2227993,3600 |
| 36 | 421792,5400 | 2227987,2400 |
| 37 | 421800,9900 | 2227984,1600 |
| 38 | 421809,0100 | 2227985,7000 |
| 01 | 421811,8200 | 2227968,4100 |



УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением  
Правительства  
Астраханской области  
от 05.02.2026 № 20-П

### 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 Украинской в Ленинском районе города Астрахани, подлежащей комплексному развитию

| Основные виды разрешенного использования          |       |
|---|-------|
| Наименование вида                                 | код   |
| Среднеэтажная жилая застройка                     | 2.5   |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6   |
| Коммунальное обслуживание                         | 3.1   |
| Социальное обслуживание                           | 3.2   |
| Бытовое обслуживание                              | 3.3   |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание          | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание             | 3.4.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| Среднее и высшее профессиональное образование     | 3.5.2 |
| Культурное развитие*                              | 3.6   |
| Деловое управление                                | 4.1   |
| Магазины**  | 4.4   |
| Обеспечение внутреннего правопорядка              | 8.3   |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0  |

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

\*\* Максимальная торговая площадь – не более 2 000 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;

- предельная высота объектов нежилого назначения – 30 м от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до наивысшей точки конька скатной крыши без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт);

- предельное количество этажей – 10 этажей;

- процент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка;

- 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 на земельных участках с видом разрешенного использования «магазины» (код 4.4), «общественное питание» (код 4.6) определяется из расчета одно место для объектов общей площадью от 100 до 2 000 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 5 000 кв. м общей площади объектов. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв. м на одно место;

- 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 – 1 200 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 20% 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 одно стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта.

3. 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 по условиям приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово), установленной приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 19.07.2024 № 658-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)».

Ограничения по использованию рассматриваемой территории в границах приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово) установлены в соответствии с третьей – шестой подзонами.

В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 2 таблицы 12.3 «Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)» приложения к приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 19.07.2024 № 658-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)».

Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями приказа Министерства транспорта Российской Федерации от 25.08.2015 № 262 «Об утверждении Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов» с учетом абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года.

В границах четвертой подзоны запрещается:

- размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

- без согласования с оператором аэродрома Астрахань (Нариманово) размещать объекты, превышающие абсолютные высотные ограничения,

приведенные в таблице 12.4 «Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово), в которой в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2010 № 1240 «Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы» абсолютная высота ограничения объектов устанавливается в Балтийской системе высот 1977 года» приложения к приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 19.07.2024 № 658-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)».

В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

В границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Кроме того, на рассматриваемую территорию накладываются ограничения охранной зоны ВЛ-0,4 кВ ТП-256 ф.8 ПС Кировская в соответствии с решением Нижне-Волжского управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 30.12.2021 № 657/38А-03-18, зоны публичного сервитута для размещения объекта ВЛ-0,4 кВ ТП-256 ф.8 ПС Кировская в соответствии с распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 17.01.2022 № 53-р «Об установлении в пользу ПАО «Россети Юг» публичного сервитута в целях размещения объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ТП-256 ф.8 ПС Кировская», охранной зоны «Тепловая сеть магистральная», расположенной по адресу ориентира: г. Астрахань, Ленинский, Кировский районы, литер VI, установленной в соответствии с приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.92 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».

В охранных зонах электрических сетей, размещенных на земельных участках, запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

- проводить работы, угрожающие повреждению объектов электросетевого хозяйства, размещать объекты и предметы, которые могут препятствовать доступу обслуживающего персонала и техники к объектам электроэнергетики, без сохранения и (или) создания, в том числе в соответствии с требо-

ваниями нормативно-технических документов, необходимых для такого доступа проходов и подъездов в целях обеспечения эксплуатации оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики;

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

- размещать свалки;

- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- убирать, уничтожать, перемещать, засыпать и повреждать предупреждающие и информационные знаки (либо предупреждающие и информационные надписи, нанесенные на объекты электроэнергетики);

- производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ);

- осуществлять использование земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов.

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1 000 вольт, помимо указанных действий запрещается:

- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- осуществлять остановку транспортных средств на автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи с проектным номинальным классом напряжения 330 кВ и выше (исключительно в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- устанавливать рекламные конструкции.

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствовать ремонту, в том числе:

- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;

- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;

- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;

- устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;

- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;

- проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам, открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей, сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;

- снимать покровный металлический слой тепловой изоляции, разрушать тепловую изоляцию, ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);

- занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей (тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы).

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

- производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;

- производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;

- сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

