



ПРАВИТЕЛЬСТВО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

17.07.2026

№ 361-П

Г 7
О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Бакинская, Бэра, Трофимова, Мусы Джалиля в Советском районе города Астрахани

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлениями Правительства Астраханской области от 28.09.2021 № 456-П «Об установлении предельного срока для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки», от 26.11.2021 № 547-П «О комплексном развитии территории» Правительство Астраханской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить, что комплексному развитию подлежит территория жилой застройки в районе улиц Бакинская, Бэра, Трофимова, Мусы Джалиля в Советском районе города Астрахани общей площадью 1,75 га.

2. Утвердить прилагаемые:

- местоположение и схему границ территории жилой застройки в районе улиц Бакинская, Бэра, Трофимова, Мусы Джалиля в Советском районе города Астрахани, подлежащей комплексному развитию;

- перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки в районе улиц Бакинская, Бэра, Трофимова, Мусы Джалиля в Советском районе города Астрахани, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома;

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки в районе улиц Бакинская, Бэра, Трофимова, Мусы Джалиля в Советском районе города Астрахани, подлежащей комплекс-

ному 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 территории жилой застройки в районе улиц Бакинская, Бэра, Трофимова, Мусы Джалиля в Советском 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 территории жилой застройки в районе улиц Бакинская, Бэра, Трофимова, Мусы Джалиля в Советском районе города Астрахани 12 (двенадцать) лет со дня вступления в силу настоящего постановления.

5. Определить оператором комплексного развития территории жилой застройки в районе улиц Бакинская, Бэра, Трофимова, Мусы Джалиля в Советском 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. Обществу с ограниченной ответственностью «Агентство по развитию жилищного строительства и ипотеки Астраханской области»:

6.1. Обеспечить строительство и реконструкцию объектов капитального строительства в рамках реализации проекта комплексного развития территории жилой застройки в районе улиц Бакинская, Бэра, Трофимова, Мусы Джалиля в Советском районе города Астрахани в соответствии с документацией по планировке территории, предусматривающей очередность развития территории, разработанной и утвержденной не позднее чем через 270 календарных дней со дня вступления в силу настоящего постановления либо через 210 календарных дней после заключения договора о комплексном развитии территории по итогам проведения торгов в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации и с соблюдением расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и максимально допустимого уровня их территориальной доступности для населения для зоны Ж-3 «Зона многоэтажной жилой застройки» 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.

6.2. Обеспечить благоустройство указанной территории в соответствии с требованиями свода правил СП 82.13330.2016 «СНиП III-10-75 Благоустрой-

ство территорий», утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16.12.2016 № 972/пр.

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

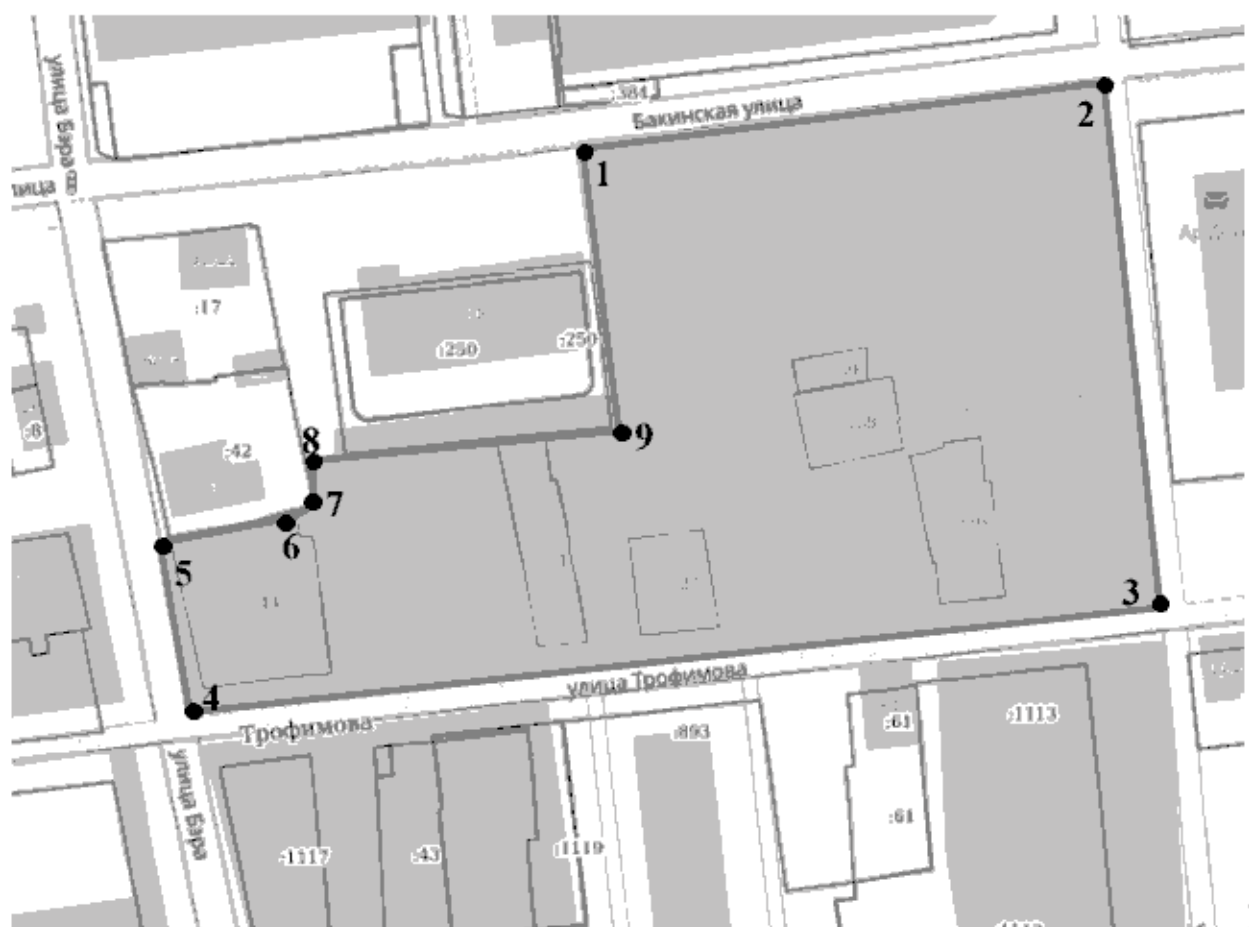
Вице-губернатор – председатель
Правительства Астраханской области



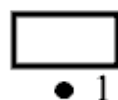
Д.А. Афанасьев

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства
Астраханской области
от 17.07.2026 № 361-П

Местоположение и схема границ территории жилой застройки в районе
улиц Бакинская, Бэра, Трофимова, Мусы Джалиля
в Советском районе города Астрахани, подлежащей комплексному
развитию



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 30:12:030862.

Площадь: 17 544,16 кв. м

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	419782,7146	2221755,2149
2	419795,2576	2221868,5525
3	419683,1097	2221880,7440
4	419660,7363	2221667,3171
5	419697,4547	2221661,5937
6	419702,0971	2221684,7848
7	419705,2470	2221695,9779
8	419715,5493	2221695,2843
9	419720,8587	2221762,6810
1	419782,7146	2221755,2149

Верно



УТВЕРЖДЕН
постановлением
Правительства
Астраханской области
от 17.07.2026 № 361-П

Перечень

объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки в районе улиц Бакинская, Бэра, Трофимова, Мусы Джалиля в Советском районе города Астрахани, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома

№ п/п	Кадастровый номер объекта капиталь- ного строительства	Адрес объекта капитально- го строительства	Площадь объекта капи- тального строи- тельства, кв. м	Кадастровый номер земельно- го участка, на ко- тором распо- жен объект капи- тального строи- тельства	Площадь земельного участка, на котором расположен объект ка- питального строитель- ства, кв. м	Статус объекта	Предпо- лагае- мый вид работ
1	2	3	4	5	6	7	8
1	30:12:030862:54	Астраханская область, г Астрахань, р-н Советский, ул Трофимова, д 89	83,10	30:12:030862:27	363,00 +/- 7	Здание, жилое, жилой дом	Снос
2	30:12:030862:52	Астраханская область, г Астрахань, р-н Советский, ул Трофимова, д 95	66,00	30:12:030862:36	519,00 +/- 7,98	Здание, жилое, жилой дом	Снос
3	30:12:030862:58	Астраханская область, г Астрахань, р-н Советский, ул Трофимова, д 93	102,7	нет данных	нет данных	Здание, многоквартир- ный дом, жилой дом	Снос

1	2	3	4	5	6	7	8
4	30:12:030862:134	Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Трофимова, дом 93/2	78,90	30:12:030862:38	350,00 +/- 7	Здание, жилое, жилой дом	Снос
5	30:12:030862:61	Астраханская область, г Астрахань, р-н Советский, ул Трофимова, 85	147,50	30:12:030862:1	500 +/- 5	Здание, многоквартирный дом, признано аварийным и подлежащим сносу или реконструкции; распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 18.05.2007 № 432-р-м	Снос
6	30:12:030862:130	Астраханская область, г Астрахань, р-н Советский, ул Трофимова/ ул М. Джалиля, д 97/44	253,2	30:12:030862:3	2 000,00	Здание, многоквартирный дом	Снос
7	30:12:010370:228	Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Мусы Джалиля, дом 42	57,00	30:12:030862:21	600,00	Здание, жилое, жилой дом	Снос
8	30:12:010370:213	Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Мусы Джалиля, дом 42/1	104,10			Здание, многоквартирный дом, жилой дом	Снос
9	30:12:010370:229	Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, ули-	21,6			Здание, многоквартирный дом, жилой дом	Снос

1	2	3	4	5	6	7	8
		ца Мусы Джалиля, дом 42/2					
10	30:12:010370:206	Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Мусы Джалиля, дом 42	11,60			Здание, нежилое, кухня	Снос

Верн



УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства
Астраханской области
от 17.07.2026 № 361-П

Основные виды

разрешенного использования земельных участков и объектов капитально-го строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки в районе улиц Бакинская, Бэра, Трофимова, Мусы Джалиля в Советском 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 на 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 1 место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 2 тыс. кв. м и плюс 1 место на каждые дополнительные 5 тыс. кв. м общей площади объектов. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв. м на 1 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 1 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 территорию, планируемую к комплексному развитию, 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)», в соответствии с третьей, четвертой, пятой и шестой подзонами;

- ограничения охранной зоны ЛЭП-0,4 кВ ТП 606 ф.603 ПС Царевская, ЛЭП-0,4 кВ ТП 138 ф.622 ПС Царевская и зоны публичного сервитута для размещения объекта ЛЭП-0,4 кВ ТП 606 ф.603 ПС Царевская в соответствии с распоряжениями администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 25.03.2024 № 571-р «Об установлении в пользу ПАО «РОССЕТИ Юг» публичного сервитута в целях размещения объектов электросетевого хозяйства, расположенных в границах охранной зоны «ЛЭП-0,4 кВ ТП 138 ф.622 ПС Царевская» (реестровый номер – 30:12-6.2324)» и от 22.04.2024 № 791-р «Об установлении в пользу ПАО «РОССЕТИ Юг» публичного сервитута в целях размещения объекта электросетевого хозяйства, расположенного в границах охранной зоны «ЛЭП-0,4 кВ ТП 606 ф.603 ПС Царевская» (реестровый номер – 30:12-6.3605)» и решением о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору, Нижне-Волжского управления по Астраханской области от 26.07.2022 № 1656/38А-03-18;

- ограничения (частично) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бэра, 25 (Лит. «В», «Г»), установленной распоряжением Правительства Астраханской области от 28.05.2021 № 171-Пр «Об установлении зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бэра, 25

(Лит. «В», «Г»), и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны».

Ограничения по использованию рассматриваемой территории в границах приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово) установлены в соответствии с третьей, четвертой, пятой и 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) размещение объектов, превышающих абсолютные высотные ограничения, приведенные в таблице 12.4 «Четвертая 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)», в которой в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2026 № 1240 «Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы» абсолютная высота ограничения объектов устанавливается в Балтийской системе высот 1977 года.

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.

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 требованиями 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.

Территория комплексного развития жилой застройки в районе улиц Бэра, Трофимова, М. Джалиля, Бакинская в Советском районе г. Астрахани частично расположена в зоне охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бэра, 25 (Лит. «В», «Г»), установленной распоряжением Правительства Астраханской области от 28.05.2021 № 171-Пр «Об установлении зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бэра, 25 (Лит. «В», «Г»), и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны».

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраны объекта культурного наследия «Дом жилой, кон. XIX в.», частично накладываемой на границы территории жилой застройки в районе улиц Бакинская, Бэра, Трофимова, Мусы Джалиля в Советском районе города Астрахани, подлежащей комплексному развитию, утверждены распоряжением Правительства Астраханской области от 28.05.2021 № 171-Пр «Об установлении зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бэра, 25 (Лит. «В», «Г»), и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны».

