ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к постановлению Главы

городского округа
"Город Архангельск"

от 3 августа 2023 г. № 1268

**Основные виды разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны
при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории,
с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий, а также предельные параметры разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства:**

**Территория 1**

**в границах части элемента планировочной структуры:
ул. Гагарина, просп. Советских космонавтов, ул. Комсомольская,**

**просп. Обводный канал площадью 1,5701 га**

| Основныевидыразрешенного использования | Предельные размеры земельных участкови предельные параметры разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства | Кодразрешенногоиспользования<\*> |
| --- | --- | --- |
| Среднеэтажная жилая застройка  | Минимальный размер земельного участка – 1 200 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – 59 000 кв.м.Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.Предельное количество надземных этажей – 8.Предельная высота объекта не более 40 м.Минимальная доля озеленения территории – 15 % | 2.5 |
| Бытовое обслуживание | Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м.Максимальные размеры земельного участка – 59 000 кв.м.Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.Предельное количество надземных этажей – 8 Предельная высота объекта не более 40 м.Минимальная доля озеленения территории – 15 % | 3.3 |
| Образование и просвещение | Минимальные размеры земельного участка для объектов дошкольного образования:до 100 мест – 44 кв. м на место;свыше 100 мест – 38 кв. м на место.Минимальные размеры земельного участка для объектов начального и среднего общего образования при вместимости:от 30 до 170 учащихся – 80 кв. м на учащегося;от 170 до 340 учащихся – 55 кв. м на учащегося;от 340 до 510 учащихся – 40 кв. м на учащегося;от 510 до 660 учащихся – 35 кв. м на учащегося;от 660 до 1 000 учащихся – 28 кв. м на учащегося;от 1 000 до 1 500 учащихся – 24 кв. м на учащегося;свыше 1 500 учащихся – 22 кв. м на учащегося.Размеры земельных участков могут быть уменьшены на 40 % в условиях реконструкции объекта и в стесненных условиях.Максимальные размеры земельного участка – 59 000 кв. м.Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.Предельное количество надземных этажей – 8.Предельная высота объекта не более 40 м.Минимальная доля озеленения территории – 15 %. | 3.5 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Минимальные размеры земельного участка для объектов пожарной охраны государственной противопожарной службы:до 3 машин – 5 000 кв. м;от 4 до 6 машин – 9 000 кв. м;от 8 до 10 машин – 18 000 кв. м.Минимальные размеры земельного участка для иных объектов обеспечения внутреннего правопорядка – 5 000 кв. м.Максимальные размеры земельного участка – 59 000 кв. м.Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80.Предельное количество надземных этажей – не подлежит установлению.Предельная высота объекта – не подлежит установлению.Минимальная доля озеленения территории – 15 % | 8.3 |
| Магазины | Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м.Максимальные размеры земельного участка – 59 000 кв. м.Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50Предельное количество надземных этажей – 8.Предельная высота объекта не более 40 м.Минимальная доля озеленения территории – 15 % | 4.4 |
| Общественное питание | Минимальные размеры земельного участка:при числе мест до 100 – 0,2 га на объект;при числе мест свыше 100 до 150 – 0,15 га на объект;при числе мест свыше 150 – 0,1 га на объект;Максимальные размеры земельного участка – 59 000 кв. м.Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.Предельное количество надземных этажей – 8.Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15 % | 4.6 |
| Отдых (рекреация) | Минимальные размеры земельного участка – 100 кв. м.Максимальные размеры земельного участка – 59 000 кв. м.Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.Предельное количество надземных этажей – не подлежит установлению.Предельная высота объекта – не подлежит установлению.Минимальная доля озеленения территории – 15 % | 5.0 |
| Благоустройство территории  | Минимальные размеры земельного участка – 100 кв.м.Максимальные размеры земельного участка – 59 000 кв. м.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта, предельное количество надземных этажей, предельная высота объекта, максимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальный процент озеленения в границах земельного участка не подлежат установлению | 12.0.2 |

Указанные основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства определены во исполнение пункта 5 части 1
статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации и соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденными постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Территория 1 жилой застройки городского округа "Город Архангельск"
в границах части элемента планировочной структуры: ул. Гагарина,
просп. Советских космонавтов, ул. Комсомольская, просп. Обводный канал площадью 1,5701 га расположена в зоне регулирования застройки 2 типа.

В соответствии с постановлением Правительства Архангельской области
от 18 ноября 2014 года № 460-пп "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах)", в границах зоны регулирования застройки 2 типа разрешается:

комплексная реконструкция кварталов на основании градостроительной документации при соблюдении следующих требований: формирование уличного фронта, соблюдение высотных ограничений застройки;

реконструкция отдельных зданий с изменением их габаритов и основных объемно-пространственных характеристик при соблюдении высотных ограничений;

строительство новых зданий, строений, сооружений в соответстви
с градостроительной документацией и условиями режима;

благоустройство территории;

устройство открытых автостоянок;

установка киосков, павильонов, навесов, малых архитектурных форм, малоформатных наружных рекламных конструкций, дорожных знаков
при условии сохранения характеристик исторической среды;

строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологической экспертизы, подтверждающей отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

изменение использования территорий исторических промышленных предприятий при условии проведения историко-культурных исследований;

на территории открытых городских пространств - строительство
на участках утраченной застройки уличного фронта, развивающее композиционное решени не выше примыкающих зданий;

снос (демонтаж) диссонирующих объектов и объектов на территориях
с несформировавшейся застройкой (в соответствии с заключением историко-культурной экспертизы).

В границах зоны регулирования застройки 2 типа запрещается снос (демонтаж) исторических зданий, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, строений и сооружений, за исключением разборки ветхих и аварийных в соответствии с установленным порядком.

Устанавливаются следующие ограничения по высоте зданий
и сооружений:

уличный фронт - не выше 27 м, отдельные акценты - до 32 м, внутриквартальная застройка - не выше 36 м.

минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красных линий вновь строящихся или реконструируемых зданий, строений, сооружений должен быть на расстоянии не менее 5 метров.

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 метра.

жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования
и просвещения, допускается размещать только со стороны красных линий.

коэффициент плотности застройки – 1,7 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами)

**Территория 2**

**в границах части элемента планировочной структуры:
проезд Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Теснанова,**

**площадью 0,2424 га**

| Основныевидыразрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства | Кодразрешенногоиспользования<\*> |
| --- | --- | --- |
| Образование и просвещение | Минимальные размеры земельного участка для объектов дошкольного образования:до 100 мест – 44 кв. м на место;свыше 100 мест – 38 кв. м на место.Минимальные размеры земельного участка для объектов начального и среднего общего образования при вместимости:от 30 до 170 учащихся – 80 кв. м на учащегося;от 170 до 340 учащихся – 55 кв. м на учащегося;от 340 до 510 учащихся – 40 кв. м на учащегося;от 510 до 660 учащихся – 35 кв. м на учащегося;от 660 до 1 000 учащихся – 28 кв. мна учащегося;от 1 000 до 1 500 учащихся – 24 кв. м на учащегося;свыше 1 500 учащихся – 22 кв. м на учащегося.Размеры земельных участков могут быть уменьшены на 40 % в условиях реконструкции объекта и в стесненных условиях.Максимальные размеры земельного участка – 59 000 кв. м.Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.Предельное количество надземных этажей – 8.Предельная высота объекта не более 40 м.Минимальная доля озеленения территории – 15% | 3.5 |

Указанные основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства определены во исполнение пункта 5 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации и соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденными постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Территория 2 жилой застройки городского округа "Город Архангельск"
в границах части элемента планировочной структуры: проезд Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Теснанова, площадью 0,2424 га, расположена
в зоне регулирования застройки 3 типа.

Объектами охраны подзоны ЗРЗ-3 являются сохранившиеся элементы планировочной структуры и ценные участки зеленых насаждений
в соответствии с постановлением Правительства Архангельской области
от 18 ноября 2014 года № 460-пп "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах)".

Территория 2 жилой застройки городского округа "Город Архангельск"
в границах части элемента планировочной структуры: проезд Сибиряковцев,
просп. Обводный канал, ул. Теснанова площадью 0,2424 га расположена
в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами. Коэффициент плотности
застройки – 1,7.

Территория 2 жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: проезд Сибиряковцев,
просп. Обводный канал, ул. Теснанова площадью 0,2424 га освобождается
в целях дальнейшего формирования участка под размещение образовательной организации (школа на 1 000 мест).

Подготовку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания), а также при необходимости внесение изменений
в генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки осуществляет лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории во исполнение пункта 7 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

<\*> В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 ноября
2020 года № П/0412.