проект



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**И АРХИТЕКТУРЫ АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г. № \_\_\_-п

г. Архангельск

**О внесении изменений в правила землепользования**

**и застройки городского округа «Город Архангельск»**

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом 2 пункта 1 статьи 7.6.1 областного закона
от 23 сентября 2004 года № 259-внеоч.-ОЗ «О реализации государственных полномочий Архангельской области в сфере правового регулирования организации и осуществления местного самоуправления», подпунктом 7 пункта 11.2, пунктом 13 Положения о министерстве строительства
и архитектуры Архангельской области, утвержденного постановлением Правительства Архангельской области от 11 июня 2015 года № 214-пп,
на основании заключения комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области от \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года о результатах общественных обсуждений
по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск» министерство строительства
и архитектуры Архангельской области **постановляет**:

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в правила землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск», утвержденные постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п.
2. Разместить правила землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск» с учетом изменений, утвержденных настоящим постановлением, в федеральной государственной информационной системе территориального планирования, на официальном сайте Правительства Архангельской области и на официальном сайте органа местного самоуправления городского округа «Город Архангельск»
в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также
в средствах массовой информации по решению органа местного самоуправления городского округа «Город Архангельск».
3. Настоящее постановление вступает в силу через 10 дней со дня его официального опубликования.

**Министр строительства**

**и архитектуры Архангельской**

**области В.Г. Полежаев**

Утверждены

постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г. № \_\_\_-п

**ИЗМЕНЕНИЯ,**

**которые вносятся в правила землепользования и застройки**

**городского округа «Город Архангельск»**

1. В разделе II карту градостроительного зонирования М 1:25000, Карту градостроительного зонирования М 1:5000, карту градостроительного зонирования на исторически центральную часть города М 1:5000, карту границ зон с особыми условиями использования территории М 1:25000, карту границ зон с особыми условиями использования территории М 1:5000 изложить
в новой редакции согласно приложению к настоящим Изменениям.
2. Раздел III дополнить статьей 22.1 «Комплексное развитие территорий» следующего содержания:

 «Статья 22.1. Комплексное развитие территорий

 1. Комплексное развитие территорий - совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов.

 2. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории.

 3. Постановлением Правительства Архангельской области от 30.06.2021 № 326-п «О комплексном развитии территорий в Архангельской области» утверждены:

1) критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции
и расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории;

2) перечень объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, за исключением таких объектов, которые предусмотрены в Градостроительном кодексе Российской Федерации и определены Правительством Российской Федерации;

3) перечень объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки, за исключением таких объектов, которые определены Правительством Российской Федерации;

4) Порядок согласования с министерством строительства и архитектуры Архангельской области проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Архангельской области;

5) Порядок реализации решения о комплексном развитии территории, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иных требований к комплексному развитию территории, устанавливаемых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

6) случаи, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий,
в границах которых предусматривается осуществление деятельности
по комплексному развитию территории, с заключением одного договора
о комплексном развитии таких территорий;

7) перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых
в решении о комплексном развитии территории;

8) иные сведения, включаемые в решение о комплексном развитии территории, которые не предусмотрены в Градостроительном кодексе Российской Федерации и не определены Правительством Российской Федерации;

9) Порядок определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Архангельской области или главой местной администрации муниципального образования Архангельской области;

10) Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления муниципальных образований Архангельской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, указанными в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

11) случаи, когда при прекращении в связи с реализацией решения о комплексном развитии территории жилой застройки, решения о комплексном развитии территории нежилой застройки договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенного с субъектом малого или среднего предпринимательства, указанный субъект малого или среднего предпринимательства имеет право на заключение в день прекращения такого договора аренды нового договора аренды иных здания, сооружения, нежилого помещения, находящихся соответственно в государственной или муниципальной собственности и являющихся равнозначными в соответствии с пунктом 12 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

12) Порядок передачи прав владельца специального счета при реализации решений о комплексном развитии территории;

13) Порядок приобретения собственниками жилых помещений по письменному заявлению за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников, при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки;

14) базовые требования (стандарты) к отделке жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, помещений общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются такие жилые помещения, а также в соответствии с пунктом 2 части 7 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;

15) базовые требования (стандарты) к благоустройству территории жилой застройки при реализации комплексного развития территории в целях обеспечения при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки дополнительных гарантий создания комфортной среды проживания граждан.

4. Решение о комплексном развитии территории не может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения
не определена в качестве такой территории.

5. Для территориальных зон, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения принять в соответствии
с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Архангельск», утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 г. № 567, а также в соответствии
с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.».

1. В статье 11 раздел «Жилые зоны» дополнить словами: «-Зона развития застроенных территорий (Ж. РЗТ)».
2. Раздел III дополнить градостроительным регламентом территориальной зоны развития застроенных территорий следующего содержания:

### «Зона развития застроенных территорий (Ж. РЗТ)

Зона предназначена для размещения территорий, по которым приняты решения о развитии в рамках городской адресной программы развития застроенных территории муниципального образования «Город Архангельск» на 2020-2025 годы, утвержденной решением Архангельской городской Думы
от 23 июня 2020 г. № 263.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов принять в соответствии
с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Архангельск», утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 г. № 567, а также в соответствии
с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ОПИСАНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | 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. | Минимальный размер земельного участка – 1200 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.Максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 80.Предельное количество надземных этажей – 8.Предельная высота объекта не более 40 м.Минимальная доля озеленения территории – 15%. |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) | 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. | Минимальный размер земельного участка – 1500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.Максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 80.Предельное количество надземных этажей – 16.Предельная высота объекта не более 60 м.Минимальная доля озеленения территории – 15%. |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро). | Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м.Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.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%. |
| Образование и просвещение (3.5) | 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. | 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 40 до 400 учащихся – 55 кв. м на учащегося;от 400 до 500 учащихся – 65 кв. м на учащегося;от 500 до 600 учащихся – 55 кв. м на учащегося;от 600 до 800 учащихся – 45 кв. м на учащегося;от 800 до 1100 учащихся – 36 кв. м на учащегося;от 1100 до 1500 учащихся – 23 кв. м на учащегося;от 1500 до 2000 учащихся – 18 кв. м на учащегося;свыше 2000 учащихся – 16 кв. м на учащегося.Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.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%.  |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | 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. | Минимальные размеры земельного участка для объектов пожарной охраны государственной противопожарной службы:- до 3 машин – 5000 кв. м;- от 4 до 6 машин – 9000 кв. м;- от 8 до 10 машин – 18 000 кв. м.Минимальные размеры земельного участка для иных объектов обеспечения внутреннего правопорядка не подлежат установлениюМаксимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.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%. |
| Магазины (4.4) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м.Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.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%. |
| Общественное питание (4.6) | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары). | 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 – не подлежит установлению.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%. |
| Отдых (рекреация) (5.0) | 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 городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5. | Минимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.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%. |
| Благоустройство территории (12.0.2) | 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. | Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, 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. |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**  | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ОПИСАНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | 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. | Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м.Максимальные размеры земельного участка – 2000 кв. м.Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20.Предельное количество надземных этажей – 3.Предельная высота объекта не более 20 м.Минимальная доля озеленения территории – 15%. |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | 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. | Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40Предельное количество надземных этажей – до 4 (включая мансардный).Предельная высота объекта не более 20 м.Минимальная доля озеленения территории – 15%. |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) | 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 кодом 4.9. | Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м.Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80.Предельное количество надземных этажей – 8.Предельная высота объекта не более 40 м.Минимальная доля озеленения территории – 15%. |
| Коммунальное обслуживание(3.1)  | Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Минимальные размеры земельного участка для размещения пунктов редуцирования газа – 4 га, для размещения газонаполнительной станции – 6 га при производительности 10 тыс. т/год, для газораспределительной станции – 0,01 га при производительности до 100 м.куб/час включительно.Минимальные размеры земельного участка для размещения котельных – 0,7 га при производительности до 5 Гкал/ч (МВт).Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.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%. |
| Банковская и страховая деятельность (4.5) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги. | Минимальные размеры земельного участка-отделение, филиал банка: 0,05 га на объект – при 3 операционных местах;- операционная касса – га на объект:0,2 – при 2 операционных кассах;0,5 – при 7 операционных кассах.Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.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%. |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | 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. | Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м.Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.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%. |
| Спорт (5.1) | 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. | Минимальные размеры земельного участка:- физкультурно-спортивные залы – 7000 кв.м/тыс.чел.;- плавательные бассейны - 3500 кв.м/тыс.чел.;- плоскостные сооружения – 2500 кв.м/тыс.чел.;Минимальные размеры земельного участка для иных объектов спортивного назначения не подлежат установлению.Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.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. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** см. ст. 19 настоящих Правил.».

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

ПРИЛОЖЕНИЕ

к изменениям, которые вносятся

в правила землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск»