ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к постановлению Главы

городского округа "Город Архангельск"

от 8 августа 2023 г. № 1284

**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. Самойло площадью 1,1617 га**

| Основныевидыразрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства | Кодразрешенногоиспользования<\*> |
| --- | --- | --- |
| Среднеэтажная жилая застройка  | Минимальный размер земельного участка – 1 200 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – 53 000 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 |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)  | Минимальный размер земельного участка – 1 500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – 53 000 кв. м.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%. | 2.6 |
| Бытовое обслуживание | Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м.Максимальные размеры земельного участка – 53 000 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 – 53 000 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 – 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 – 5 000 кв.м.Максимальные размеры земельного участка – 53 000 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 – 53 000 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 – 53 000 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 – 53 000 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 – 53 000 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. Самойло площадью 1,1617 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)".

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 – 2,0 (зона застройки многоэтажными жилыми домами).

**Территория 2**

**в границах части элемента планировочной структуры: проезда Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Теснанова площадью 0,1740 га**

| Основные видыразрешенного 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 1000 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 – 53 000 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: проезда Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Теснанова, площадью 0,1740 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: проезда Сибиряковцев,
просп. Обводный канал, ул. Теснанова, площадью 0,1740 га, расположена в зоне застройки многоэтажными жилыми домами. Коэффициент плотности застройки – 2.

Территория 2 жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: проезда Сибиряковцев,
просп. Обводный канал, ул. Теснанова, площадью 0,1740 га освобождается
в целях дальнейшего формирования участка под размещение образовательной организации (школа на 1000 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.