ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к постановлению Главы

городского округа   
"Город Архангельск"

от 23 апреля 2025 г. № 662

**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   
трех 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. Комсомольская, просп. Обводный канал, ул. Суворова,**

**ул. Самойло площадью 0,3744 га**

| Основные  виды  разрешенного  использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства | Код  разрешенного  использования  <\*> |
| --- | --- | --- |
| Среднеэтажная жилая застройка | Минимальный размер земельного участка – 1 200 кв. м.  Максимальные размеры земельного участка – 11 700 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 – 11 700 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 – 11 700 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 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 – 11 700 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 – 11 700 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.  Минимальная доля озеленения территории – 15 % | 8.3 |
| Магазины | Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м.  Максимальные размеры земельного участка – 11 700 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 % | 4.4 |
| Общественное питание | Минимальные размеры земельного участка:  - при числе мест до 50 – 0,2 га на объект;  - при числе мест свыше 50 до 150 – 0,15 га на объект;  - при числе мест свыше 150 – 0,1 га на объект;  Максимальные размеры земельного участка –  11 700 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 – 11 700 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 – 11 700 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.

Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от действующих красных линий (со стороны ул. Комсомольской) 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   
(ул. Комсомольская).

Коэффициент плотности застройки – не более 3,0 <\*\*>.

Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается (часть 4.1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

**Территория 2**

**в границах части элемента планировочной структуры:**

**ул. Попова, просп. Обводный канал, ул. Воскресенская,**

**просп. Советских космонавтов площадью 0,2149 га**

| Основные  виды  разрешенного  использования | Предельные размеры земельных участков  и предельные параметры разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства | Код  разрешенного  использования  <\*> |
| --- | --- | --- |
| 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 –  11 700 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.

Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от действующих 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.

Коэффициент плотности застройки – не более 3 <\*\*>.

Территория 2 жилой застройки городского округа "Город Архангельск"   
в границах части элемента планировочной структуры ул. Попова,   
просп. Обводный канал, ул. Воскресенская, просп. Советских космонавтов площадью 0,2149 освобождается в целях расширения территории   
и строительства новых объектов ГБОУ АО "Архангельский морской кадетский корпус".

**Территория 3**

**в границах части элемента планировочной структуры:**

**просп. Ленинградский, ул. Павла Усова, просп. Московский,**

**ул. Смольный Буян площадью 0,0405 га**

| Основные  виды  разрешенного  использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства | Код  разрешенного  использования  <\*> |
| --- | --- | --- |
| 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 –  11 700 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.

Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от действующих 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.

Коэффициент плотности застройки – не более 3 <\*\*>.

Территория 3 жилой застройки городского округа "Город Архангельск"   
в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский,   
ул. Павла Усова, просп. Московский, ул. Смольный Буян площадью 0,0405 га освобождается в целях для дальнейшего формирования участка под размещение детского дошкольного учреждения местного значения: детский сад на 280 мест.

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

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

<\*\*> В соответствии с постановлением Правительства Архангельской области   
от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области", Методическими рекомендациями по пространственно-экономическому моделированию проектов комплексного развития территоиий жилой застройки, подготовленными Фондом "Институт экономики города" по заказу Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, договор № 5/20 от 11 февраля 2022 года, коэффициент плотности застройки рассчитывается как соотношение между суммарной поэтажной площадью всех зданий, подлежащих строительству, реконструкции в границах территории комплексного развития и суммарной площадью земельных участков (площадью территории, подлежащей комплексному развитию).