



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И АРХИТЕКТУРЫ АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 8 октября 2021 г. № 60-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 31 августа 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 **п о с т а н о в л я е т**:

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 8 октября 2021 г. № 60-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. В статье 11 раздел «Жилые зоны» дополнить словами: «-Зона развития застроенных территорий (Ж. РЗТ)».

3. В разделе III градостроительные регламенты территориальных зон застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2), застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3), застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4), многофункциональной общественно-деловой зоны (О1), зоны специализированной общественной застройки (О2), зоны смешанной и общественно-деловой застройки (О1-1) для видов разрешенного использования земельных участков «Среднеэтажная жилая застройка (2.5)» и «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» дополнить предельным параметром разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: «Максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 80».

4. 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 | 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%. |

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| | отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома. | |
| 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). | <p>Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м.</p> <p>Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 8</p> <p>Предельная высота объекта не более 40 м.</p> <p>Минимальная доля озеленения территории – 15%.</p> |
| 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. | <p>Минимальные размеры земельного участка для объектов дошкольного образования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - до 100 мест – 44 кв. м на место; - свыше 100 мест – 38 кв. м на место. <p>Минимальные размеры земельного участка для объектов начального и среднего общего образования при вместимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.</p> <p>Предельное количество надземных</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | | <p>этажей – 8.</p> <p>Предельная высота объекта не более 40 м.</p> <p>Минимальная доля озеленения территории – 15%.</p> |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | <p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;</p> <p>размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.</p> | <p>Минимальные размеры земельного участка для объектов пожарной охраны государственной противопожарной службы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - до 3 машин – 5000 кв. м; - от 4 до 6 машин – 9000 кв. м; - от 8 до 10 машин – 18 000 кв. м. <p>Минимальные размеры земельного участка для иных объектов обеспечения внутреннего правопорядка не подлежат установлению</p> <p>Максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – не подлежит установлению.</p> <p>Предельная высота объекта – не подлежит установлению.</p> <p>Минимальная доля озеленения территории – 15%.</p> |
| Магазины (4.4) | <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.</p> | <p>Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м.</p> <p>Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 8.</p> <p>Предельная высота объекта не более 40 м.</p> <p>Минимальная доля озеленения территории – 15%.</p> |
| Общественное питание (4.6) | <p>Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).</p> | <p>Минимальные размеры земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; <p>Максимальные размеры земельного</p> |

| | | |
|-------------------------------------|---|--|
| | | 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, |
|---------------------------------|-----------------------------|--|
| ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ОПИСАНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО | |

| | ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
|---|---|--|
| 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 – 40 Предельное 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 | Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9.</p> | <p>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%.</p> |
| <p>Коммунальное обслуживание (3.1)</p> | <p>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</p> | <p>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%.</p> |
| <p>Банковская и страховая деятельность (4.5)</p> | <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.</p> | <p>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.</p> |

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| | | <p>Предельная высота объекта не более 40 м.</p> <p>Минимальная доля озеленения территории – 15%.</p> |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | <p>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.</p> | <p>Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м.</p> <p>Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 8.</p> <p>Предельная высота объекта не более 40 м.</p> <p>Минимальная доля озеленения территории – 15%.</p> |
| Спорт (5.1) | <p>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.</p> | <p>Минимальные размеры земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - физкультурно-спортивные залы – 7000 кв.м/тыс.чел.; - плавательные бассейны - 3500 кв.м/тыс.чел.; - плоскостные сооружения – 2500 кв.м/тыс.чел.; <p>Минимальные размеры земельного участка для иных объектов спортивного назначения не подлежат установлению.</p> <p>Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 8.</p> <p>Предельная высота объекта не более 40 м.</p> <p>Минимальная доля озеленения территории – 15%.</p> |

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: см. ст. 19 настоящих Правил.».

5. В разделе III градостроительный регламент территориальной зоны транспортной инфраструктуры (кодированное обозначение Т) видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1) в качестве условно разрешенного с предельными параметрами следующего содержания:

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%.

6. В разделе III градостроительный регламент территориальной зоны озелененных территорий «Пл» дополнить видом разрешенного использования «Обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3)» в качестве условно разрешенного с предельными параметрами следующего содержания:

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 установлению;

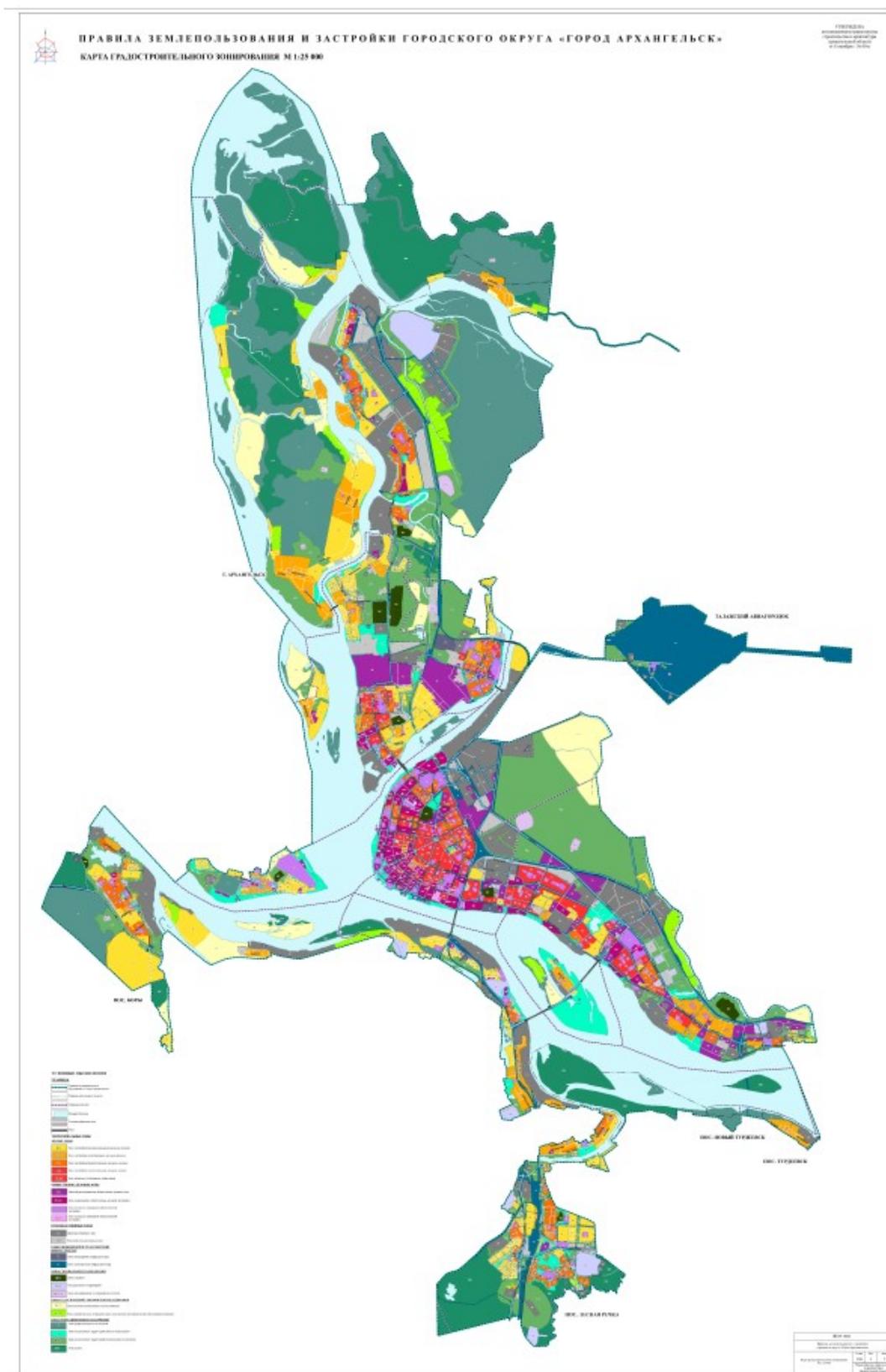
Максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10;
Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80;
Предельное количество надземных этажей – не подлежит установлению;
Предельная высота объекта – не подлежит установлению;
Минимальная доля озеленения территории – 15%.

7. В разделе III последний абзац пункта 10 статьи 58 изложить в следующей редакции: «В границах подзоны ЗРЗ-1 устанавливаются ограничения по высоте зданий и сооружений в соответствии с постановлением Правительства Архангельской области от 18.11.2014 № 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)».

8. В разделе III градостроительные регламенты территориальных зон застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ), коммунально-складской зоны (П2) и зоны смешанной и общественно-деловой застройки (О1-1) дополнить видом разрешенного использования «Обеспечение обороны и безопасности (код 8.0)» в качестве условно разрешенного с предельными параметрами следующего содержания:

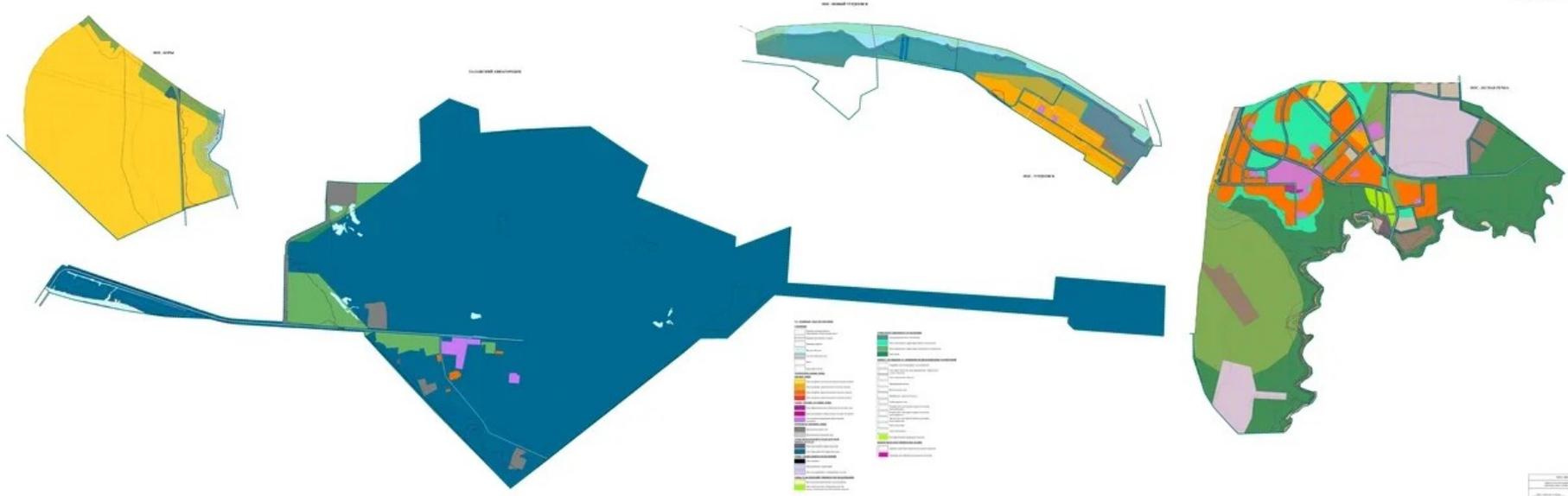
Минимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению;
Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению;
Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10;
Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80;
Предельное количество надземных этажей – не подлежит установлению;
Предельная высота объекта – не подлежит установлению;
Минимальная доля озеленения территории – 15%.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к изменениям, которые вносятся
в правила землепользования и застройки
городского округа «Город Архангельск»





ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК»
КАРТА ГРАНИЦ КОС С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ М 1:5 000



УТВЕРЖДАЮ
Исполнительный директор
строительства и архитектуры
Архангельской области
от 3 октября г. № 60/а

Масштаб: 1:5 000
Дата: 3 октября 2014 г.