

**Основные виды разрешенного использования
земельных участков и объектов капитального строительства,
которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном
развитии, а также предельные параметры разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства в границах
территории квартала 352 города Благовещенска**

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства приведены в таблице в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденных постановлением администрации города Благовещенска от 14.01.2022 № 149 (далее - ПЗЗ).

Минимальные отступы от красных линий в таблице не приведены в связи необходимостью разработки проекта планировки и проекта межевания квартала 352. Минимальные отступы от красных линий улиц, проездов до зданий (линии регулирования застройки) согласно ст. 16 п.3.3.3 ПЗЗ в условиях комплексной реконструкции территории устанавливается документацией по планировке территории.

Одной из задач развития жилищного строительства на территории квартала является создание эффектного восприятия района на подъездах к городу, создание современного, комфортного жилья наряду с высоким уровнем благоустройства и озеленения. В связи с этим предлагается изменение установленных действующей редакцией Правил землепользования и застройки границ и назначения территориальных зон видов разрешенного использования.

Зону Ж-4 (Зона жилой застройки смешанной этажности, от 4 до 8 этажей) предлагается заменить зоной Ж-3 (Зона многоэтажной жилой застройки, от 9 этажей и выше). Изменение зоны не противоречит генеральному плану г. Благовещенска, согласно которому большая часть территории квартала отнесена к зоне многоэтажной жилой застройки и зоне парков, бульваров и скверов.

Для зоны Ж-3 ПЗЗ г. Благовещенска установлены следующие регламенты:

- Минимальное/максимальное количество этажей:
для многоквартирных жилых домов: минимальное - 5 / максимальное - без ограничения; для иных зданий, строений, сооружений - не более 5;
- Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий или сооружений должны составлять не менее 6 метров;
- Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков - 16% от общей площади квартир многоквартирного жилого дома;
- Максимальный процент застройки земельных участков - 33%;
- Максимальный коэффициент плотности застройки земельных участков для жилья (на территориях кварталов в условиях реконструкции) - 3,0;
- Для общественной застройки максимальный процент застройки земельных участков - 80 %; коэффициент плотности застройки - 2,4.

Предлагаемая мастер - планом жилая и общественная застройка квартала отвечает данным требованиям. Получение отклонения от предельных параметров разрешенного строительства для предполагаемых к сохранению капитальных строений не требуется.

Для уточнения и координирования территориальных зон, а также с целью формирования земельных участков, требуется разработка проекта планировки и проекта межевания территории квартала 352 города Благовещенска.

Вид разрешенного использования	Наименование планируемого к установлению вида разрешенного использования	Предельные (максимальные или минимальные) размеры земельного участка (площадь, ширина)	Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства		
			Минимальное/максимальное количество этажей, Минимальная/максимальная высота	Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки земельных участков \ Максимальный коэффициент плотности застройки земельных участков
Зона Ж-3 (согласно ст. 19.3 и ст.16 п.3.7 табл.2 ПЗЗ г.Благовещенска)	Зона многоэтажной жилой застройки (на территориях кварталов в условиях реконструкции)	для объектов общественного назначения - 2000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению; для многоквартирных жилых домов - 1000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению; Минимальная ширина по фронту улицы: для многоквартирных жилых домов - 25 м; для объектов общественного назначения - 20 м.	для многоквартирных жилых домов: минимальное - 5 / максимальное - без ограничения уровня этажности; для иных зданий, строений, сооружений - не более 5 Минимальная/максимальная высота для данной зоны не подлежит установлению	Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений - не менее 6 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.	Многоэтажная жилая застройка (на территориях кварталов в условиях реконструкции): процент застройки - 33; коэффициент плотности застройки -3. Общественная застройка: процент застройки - 80; коэффициент плотности застройки -2,4.
Зона О-2 (согласно ст.18.2 ПЗЗ)	Зона образовательных и научных учреждений	для данной зоны не подлежит установлению.	для данной зоны не подлежит установлению.	Не менее 3,0 м	Процент застройки 60\ коэффициент плотности застройки 2,4
Зона Р-3 (согласно ст.22.3 ПЗЗ)	Зона прочей зелени	для данной зоны не подлежит установлению.	для данной зоны не подлежит установлению.	Не менее 3,0 м	Процент застройки - 40; коэффициент плотности застройки -2,4.

Зона Р-4 (согласно ст.22.4 ПЗЗ)	Зона пляжей	Для пляжа из расчёта на одного посетителя не менее : речных и озёрных - 8 кв.м; речных и озёрных для детей - 4 кв.м. Размеры специализированных лечебных пляжей из расчёта 8-12 кв.м на одного посетителя. Для объектов иных видов - для данной зоны не подлежит установлению. Минимальная ширина: на одного посетителя не менее 0,25 м. Для объектов иных видов - для данной зоны не подлежит установлению.	для данной зоны не подлежит установлению.	Не менее 3,0 м	Процент застройки - 40; коэффициент плотности застройки -2,4.
--	-------------	--	---	----------------	--