



БЛАГОВЕЩЕНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

Амурской области

(седьмой созыв)

РЕШЕНИЕ

25.02.2021

№ 22/18

г. Благовещенск

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска

Рассмотрев внесенный мэром города Благовещенска проект решения Благовещенской городской Думы «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Устава муниципального образования города Благовещенска, учитывая заключение о результатах публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска от 01.02.2021, заключение комитета Благовещенской городской Думы по вопросам экономики собственности и жилищно-коммунального хозяйства, Благовещенская городская Дума

решила:

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска (далее – Правила), утвержденные решением Благовещенской городской Думы от 27.10.2016 № 26/100, изменения согласно приложению к настоящему решению.

2. Администрации города Благовещенска:

2.1. Направить 1 экземпляр настоящего решения и электронную версию Правил с данными изменениями в Управление Росреестра по Амурской области не позднее 5 рабочих дней с даты утверждения.

2.2. Обеспечить размещение настоящего решения и Правил с данными изменениями:

1) в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее 10 дней с даты утверждения;

2) в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

3) в муниципальной информационной системе «Благовещенск».

3. Настоящее решение вступает в силу после дня его официального опубликования в газете «Благовещенск» и подлежит размещению в официальном сетевом издании pra.admblag.ru, на официальных сайтах Благовещенской городской Думы и администрации города Благовещенска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комитет Благовещенской городской Думы по вопросам экономики, собственности и жилищно-коммунального хозяйства (К.Ю. Ельцов).

Мэр города Благовещенска



О.Г. Имамеев



Приложение
к решению Благовещенской
городской Думы
от 25.02.2021 № 22/18

Изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска

1. По всему тексту Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска слова «коэффициент застройки» заменить словами «максимальный процент застройки в границах земельного участка».

2. В разделе I «Порядок применения правил и внесения в них изменений» в статье 2 «Основные понятия, используемые в Правилах»: абзац 23 изложить в следующей редакции: «Максимальный процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка».

3. В разделе III «Градостроительные регламенты»:

3.1. Часть 3 статьи 16 «Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить пунктом 3.7 следующего содержания:

«3.7. Максимальный процент застройки и максимальный коэффициент плотности застройки земельных участков в жилых и общественных зонах для жилой застройки (виды с кодами по Классификатору 2.1; 2.1.1; 2.3; 2.5; 2.6) приняты и установлены дифференцированно в зависимости от вида и этажности жилой застройки и приведены в таблице 2.

Таблица 2

Виды жилой застройки земельных участков	Максимальный процент застройки земельных участков		Максимальный коэффициент плотности застройки земельных участков*	
	На свободных территориях	На территориях кварталов в условиях реконструкции	На свободных территориях	На территориях кварталов в условиях реконструкции
Объекты индивидуального жилищного строительства (код по Классификатору 2.1)	40% (включая площадь застройки под вспомогательными сооружениями, для которых % застройки – не более 20%)		0,8	
Блокированная жилая застройка (код по Классификатору 2.3): 1) по два дома	40% (включая площадь застройки под вспомогательными сооружениями, для которых % застройки – не более 20%)		0,8	
	50%		1,5	
2) от 3 до 10 домов				

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (многоквартирные дома высотой до 4 этажей включая мансардный) (код по Классификатору 2.1.1)	40%	60%	0,8	1,2
Среднеэтажная жилая застройка (многоквартирные дома этажностью от 5 до 8 этажей) (код по Классификатору 2.5)	32%	40%	1,6	2,4
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (многоквартирные дома этажностью от 9 этажей и выше) (код по Классификатору 2.6)	27%	33%	2,4	3,0
<p>* - допускается в отношении отдельного земельного участка при условии: соблюдения на территории всего квартала максимального коэффициента плотности застройки, установленного в обязательном Приложении Б СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;</p> <p>соблюдения установленного в таблице 3 раздела 2.3 «Расчётные показатели объектов, относящихся к области жилищного строительства» Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска, утверждённых решением Благовещенской городской Думы от 26.05.2016 № 22/50, соотношения площади земельного участка, приходящейся на 100 кв.м общей площади квартир в жилом доме (в зависимости от этажности жилого дома).</p>				

3.2. Пункт 4.7 части 4 статьи 17.1 «Зона общественного ядра исторического центра города с ограничениями по условиям регулирования застройки (Ц-1 И)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (виды с кодами по Классификатору 2.5; 2.6) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.».

3.3. Пункт 4.7 части 4 статьи 17.2 «Зона центра обслуживания, деловой и коммерческой активности жилого района многоэтажной застройки (Ц-2)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (виды с кодами по Классификатору 2.5; 2.6) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.»

3.4. Пункт 4.7 части 4 статьи 17.3 «Зона центра обслуживания жилого района индивидуальной жилой застройки (Ц-3)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.»

3.5. Пункт 4.7 части 4 статьи 17.4 «Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности промышленно-коммунальных районов (Ц-4)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.»

3.6. Пункт 4.7 части 4 статьи 17.5 «Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах (Ц-5)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.»

3.7. Пункт 4.7 части 4 статьи 17.6 «Зона торгово-досуговых центров с условиями регулирования озеленения территорий (Ц-6)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 2,4.»

3.8. Пункт 4.7 части 4 статьи 17.7 «Зона общественно-деловой и рекреационно-досуговой активности (Ц-ОР)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.».

3.9. Пункт 4.7 части 4 статьи 18.1 «Зона учреждений здравоохранения (больницы, медицинские комплексы) (О-1)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 50;

коэффициент плотности застройки - 2,5.».

3.10. Пункт 4.7 части 4 статьи 18.2 «Зона образовательных и научных учреждений (О-2)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (вид с кодом по Классификатору 2.5) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.».

3.11. Пункт 4.7 части 4 статьи 18.3 «Зона ипподрома (О-3)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.».

3.12. Пункт 4.7 части 4 статьи 19.1 «Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами до 3 этажей с участками (Ж-1)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (виды с кодами по Классификатору 2.1; 2.3) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.

4.7.2. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.».

3.13. Пункт 4.7 части 4 статьи 19.2 «Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (виды с кодами по Классификатору 2.3; 2.5) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.

4.7.2. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.».

3.14. Пункт 4.7 части 4 статьи 19.3 «Зона многоэтажной жилой застройки (Ж-3)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (виды с кодами по Классификатору 2.5; 2.6) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.

4.7.2. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.».

3.15. Пункт 4.7 части 4 статьи 19.4 «Зона жилой застройки смешанной этажности (Ж-4)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (виды с кодами по Классификатору 2.1; 2.1.1; 2.3; 2.5; 2.6) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.

4.7.2. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.».

3.16. Пункт 4.7 части 4 статьи 20.1 «Зона предприятий I-II классов опасности (П-1)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Промышленная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.».

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.».

3.17. Пункт 4.7 части 4 статьи 20.2 «Зона предприятий III-IV классов опасности (П-2)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка, промышленная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.».

3.18. Пункт 4.7 части 4 статьи 20.3 «Зона предприятий V класса опасности (П-3)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка, промышленная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.».

3.19. Пункт 4.7 части 4 статьи 21.1 «Зона железнодорожного транспорта (Тр-1)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка, промышленная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.».

3.20. Пункт 4.7 части 4 статьи 21.2 «Зона водного транспорта (Тр-2)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка, промышленная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.».

3.21. Пункт 4.7 части 4 статьи 21.3 «Зона воздушного транспорта (Тр-3)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка, промышленная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.».

3.22. Пункт 4.7 части 4 статьи 21.4 «Зона объектов гаражного назначения (Тр-4)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка, промышленная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.».

3.23. Пункт 4.7 части 4 статьи 21.5 «Зона объектов обслуживания автомобильного транспорта на локальных территориях с условиями регулирования озеленения земельных участков (Тр-5)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунальная застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.».

3.24. Пункт 4.7 части 4 статьи 22.1 «Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных с ограничениями по условиям охраны памятников истории и культуры (Р-1)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 30;

коэффициент плотности застройки - 0,9.».

3.25. Пункт 4.7 части 4 статьи 22.2 «Зона рекреационно-ландшафтных территорий (пассивный отдых) (Р-2)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 40;

коэффициент плотности застройки - 2,4.».

3.26. Пункт 4.7 части 4 статьи 22.3 «Зона прочей зелени (Р-3)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 40;

коэффициент плотности застройки - 2,4.».

3.27. Пункт 4.7 части 4 статьи 22.4 «Зона пляжей (Р-4)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 40;

коэффициент плотности застройки - 2,4.».

3.28. Пункт 4.7 части 4 статьи 23.1 «Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения (Сх-1)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Промышленная застройка, общественная застройка:

процент застройки - 40;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.».

3.29. Пункт 4.7 части 4 статьи 23.2 «Зона огородничества (Сх-2)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Для ведения огородничества (для некапитальных жилых строений и хозяйственных построек):

процент застройки - 20;

коэффициент плотности застройки - 0,4.

4.7.2. Общественная застройка:

процент застройки - 40;

коэффициент плотности застройки - 0,8.».

3.30. Пункт 4.7 части 4 статьи 23.3 «Зона сельского хозяйства малой интенсивности (Сх-3)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.».

3.31. Пункт 4.7 части 4 статьи 23.4 «Зона ведения садоводства (Сд-1)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Застройка садовых участков:

процент застройки - 30;

коэффициент плотности застройки - 0,7.

4.7.2. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.».

3.32. Пункт 4.7 части 4 статьи 23.5 «Зона ведения садоводства с перспективой развития в зону индивидуальной жилой застройки (Сд-1 (Ж))» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (вид с кодом по Классификатору 2.1) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.

4.7.2. Застройка садовых участков:

процент застройки - 30;

коэффициент плотности застройки - 0,7.

4.7.3. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.».

3.33. Пункт 4.7 части 4 статьи 24.1 «Зона коммунальных объектов городского хозяйства (С-1)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Промышленная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.».

3.34. Пункт 4.7 части 4 статьи 24.2 «Зона режимных территорий (С-2)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (виды с кодами по Классификатору 2.3; 2.5) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.

4.7.2. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.».

4.7.3. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.».

3.35. Пункт 4.7 части 4 статьи 24.3 «Зона кладбищ (С-3)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.».

3.36. Пункт 4.7 части 4 статьи 25.1 «Зона озеленения специального назначения (Пр-1)» изложить в следующей редакции:

«4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 50;

коэффициент плотности застройки - 1,5.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 50;

коэффициент плотности застройки - 1,8.».

3.37. Пункт 4.6 части 4 статьи 25.2 «Зона затопления и заболоченных территорий (Пр-2)» изложить в следующей редакции:

«4.6. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки) – для данной зоны не подлежит установлению.».