|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ** **И ПРОСТРАНСТВЕННО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ****П Р И К А З** |  |    ПРОЕКТ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_О внесении изменений в приказ министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 № 36/70-од «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» (в редакции приказа от 31.05.2023 № 36/63-од) |  |

На основании части 1 статьи 32, статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 8.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 2 Закона Оренбургской области от 24.12.2020 № 2564/720- VI-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования город Оренбург Оренбургской области и органами государственной власти Оренбургской области», пункта 11 Положения о министерстве архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области, утвержденного указом Губернатора Оренбургской области от 29.12.2020 № 674-ук,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», утвержденные приказом министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 № 36/70-од (в редакции приказа от 31.05.2023 № 36/63-од), согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

3. Приказ вступает в силу после его официального опубликования на Портале официального опубликования нормативных правовых актов Оренбургской области и органов исполнительной власти Оренбургской области (www.pravo.orb.ru).

Заместитель министра Т.П. Тимошинова

Приложение № 1
к [приказу](#sub_0) министерства архитектуры и пространственно-градостроительного

 развития Оренбургской области

от\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_

Изменения, вносимые в Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», утвержденные приказом министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 № 36/70-од (в редакции приказа от 31.05.2023 № 36/63-од)

1. Дополнить статью 27 пунктом 10 следующего содержания:

«10. Зона жилой застройки иных видов (зона комплексного развития территорий) «Ж.6».

1. Дополнить статью 27 пунктом 11 следующего содержания:

«11. Для сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования «город Оренбург», устанавливаются аналогичные виды территориальных зон, указанных в пунктах 1-10 настоящей статьи, с добавлением к кодовому обозначению территориальной зоны числового обозначения сельского населенного пункта через дефис, указанного в пункте 12 настоящей статьи.».

1. Дополнить статью 27 пунктом 12 следующего содержания:

«12. Для сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования «город Оренбург» устанавливаются следующие числовые обозначения:

поселок Бердянка: «-1», поселок Каргала: «-2», поселок Нижнесакмарский: «-3», поселок Самородово: «-4», поселок Холодные Ключи: «-5», поселок Красный Партизан: «-6», поселок Троицкий: «-7»;

село Городище: «-8», село Краснохолм: «-9», село Пруды: «-10».

1. Статью 28 изложить в следующей редакции:

«**Статья 28. Комплексное развитие территории**

Для целей, установленных настоящими Правилами, в границах муниципального образования «город Оренбург» устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории.

«КРТ» - кодовое обозначение территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Границы вышеуказанных территорий отображаются на карте градостроительного зонирования.

Применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, устанавливаются следующие расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур:

| **Социальная инфраструктура** |
| --- |
| № | Наименование объекта | Минимально допустимый уровень обеспеченности | Максимально допустимый уровень территориальной доступности |
| Вид показателя, ед. измерения | Величина | Вид показателя, ед. измерения | Величина |
| 1. | Дошкольные образовательные организации | количество мест на 100 детей в возрасте от 2 месяцев до 7 лет | 100 | пешеходная доступность в зонах, м: |  |
| количество требуемых мест на 1000 человек по предварительным расчетам | 72 | – индивидуальной и блокированной застройки;  | 500 |
| – многоквартирной застройки | 300 |
| расчетная на 1 место площадь земельного участка дошкольной образовательной организации в зависимости от ее вместимости, кв.м: |  |  |  |
| до 100 мест | 44 |
| от 100 мест | 38 |
| в комплексе дошкольных образовательных организаций от 500 мест | 30 |
| 2. | Общеобразовательные организации начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования | количество мест на 100 детей в возрасте:от 7 до 16 лет (1-9 классы);от 16 до 17 лет (10-11 классы) при обучении в одну смену | 10075 | пешеходная доступность в зонах, мин:- индивидуальной и блокированной застройки; - многоквартирной застройки | 2015 |
| количество мест на 1000 человек для предварительных расчетов | 127 |
| расчетная площадь земельного участка общеобразовательной организации в зависимости от ее вместимости (на 1 место), кв. м. (при наполняемости классов 40 учащимися с учетом площади спортивной зоны и здания школы) |  |
| св.30 до 170 | 80 |
| 170-340 | 55 |
| 340-510 | 40 |
| 510-660 | 35 |
| 660-1000 | 28 |
| 1000-1500 | 24 |
| 1500 | 22 |
| 3. | Поликлиника | численность обслуживаемого населения | 20-50 тыс. человек | транспортная доступность, мин. | 20 |
| 4. | Детская поликлиника | численность обслуживаемого населения | 10-30 тыс. детей | транспортная доступность, мин. | 20 |

| **Транспортная инфраструктура** |
| --- |
| № | Наименование объекта | Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | Показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности |
| Единица измерения | Величина | Единица измерения | Величина |
| 1. | Остановки общественного пассажирского транспорта в границах города:- в жилой зоне  | расстояние между остановочными пунктами на линии общественного пассажирского транспорта, м |  400-600 | расстояние от жилого здания, м | 500, для индивидуальной застройки допускается 800  |
| - в общественном центре | от объектов массового посещения, м | 300  |
| - в зонах массового отдыха и спорта |
| от главного входа, м |  800 |

| **Коммунальная инфраструктура** |
| --- |
| водоснабжение |
| № п/п | Наименование объекта (наименование ресурса)1 | Минимально допустимый уровень обеспеченности | Максимально допустимый уровень территориальной доступности |
| Единица измерения | Величина | Единица измерения | Величина |
| 1 | Водоснабжение, зона застройки многоквартирными (мало-, средне- и многоэтажными) жилыми домами с местными водонагревателями | л/сут. на 1 жителя | 190/2102 | Не нормируется |
| 2 | Водоснабжение, зона застройки многоквартирными (мало-, средне- и многоэтажными) жилыми домами с централизованным горячим водоснабжением | л/сут. на 1 жителя | 220/2502 |
| 3 | Водоснабжение, зона застройки индивидуальными жилыми домами с местными водонагревателями | л/сут. на 1 жителя | 190/2102 |
| 4 | Водоснабжение, зона застройки индивидуальными жилыми домами с централизованным горячим водоснабжением | л/сут. на 1 жителя | 220/2502 |
| <1> для определения в целях градостроительного проектирования минимально допустимого уровня обеспеченности объектами следует использовать норму минимальной обеспеченности населения (территории) соответствующим ресурсом и характеристики планируемых к размещению объектов;<2> указанные нормы следует применять с учетом требований табл. 1 СП 31.13330.2012. |
| водоотведение |
| № п/п | Наименование объекта (наименование ресурса)1  | Минимально допустимый уровень обеспеченности | Максимально допустимый уровень территориальной доступности |
| Единица измерения | Величина | Единица измерения | Величина |
| 1 | Бытовая канализация, зона застройки многоквартирными жилыми домами | % от водопот-ребления | 100 | Не нормируется |
| 2 | Бытовая канализация, зона застройки индивидуальными жилыми домами | % от водопот-ребления | 100 |
| 3 | Дождевая канализация. Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения | м3/сут. с 1 га территории | 50 |
| <1> для определения в целях градостроительного проектирования минимально допустимого уровня обеспеченности объектами следует использовать норму минимальной обеспеченности населения (территории) соответствующим ресурсом и характеристики планируемых к размещению объектов; |
| теплоснабжение |
| Этажность жилой застройки | Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению в жилых помещениях (Гкал на 1 кв. метр) |
| от 1 до 5 этажей включительно | 0,0308 |
| от 6 до 9 этажей включительно | 0,0291 |
| от 10 этажей и выше | 0,0274 |
| электроснабжение |
| № п/п | Категория жилых помещений | Количество комнат в жилом помещении | Норматив потребления |
| количество человек, проживающих в помещении |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 и более |
| 1. | Многоквартирные дома, жилые дома, не оборудованные в установленном порядке стационарными электроплитами для приготовления пищи, электроотопительными, электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения | 1 | 95,0 | 94,0 | 93,0 | 92,0 | 91,0 |
| 2 | 96,0 | 95,0 | 94,0 | 93,0 | 92,0 |
| 3 | 97,0 | 96,0 | 95,0 | 94,0 | 93,0 |
| 4 и более | 98,0 | 97,0 | 96,0 | 95,0 | 94,0 |
| 2. | Многоквартирные дома, жилые дома, оборудованные в установленном порядке стационарными электроплитами для приготовления пищи и не оборудованные электроотопительными и электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения | 1 | 145,0 | 144,0 | 143,0 | 142,0 | 141,0 |
| 2 | 146,0 | 145,0 | 144,0 | 143,0 | 142,0 |
| 3 | 147,0 | 146,0 | 145,0 | 144,0 | 143,0 |
| 4 и более | 148,0 | 147,0 | 146,0 | 145,0 | 144,0 |

Если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию.

1. Абзацы 5-9 подпункта г пункта 1 статьи 36 исключить.
2. Дополнить статьей 43.1 следующего содержания:

«**Статья 43.1** **Градостроительные зоны комплексного развития территорий «Ж. 6»**

Зона комплексного развития территорий (КРТ) предназначена для реализации механизма КРТ в соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации и выделена для освоения и развития новых территорий, а также обновления неэффективно используемых территорий существующей жилой и нежилой застройки путем разработки и утверждения документации по планировке территории и проведения необходимых мероприятий для осуществления качественно нового жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, создания качественной городской среды, развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, отвечающих современным социально-экономическим условиям и запросам города.

 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территорий, подлежащих комплексному развитию, определяются решением о комплексном развитии территории.

При осуществлении комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – правообладатели) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территорий, подлежащих комплексному развитию, определяются договором о комплексном развитии территории, заключенным уполномоченным органом исполнительной власти Оренбургской области в сфере комплексного развития территорий с одним или несколькими правообладателями согласно частям 3-4 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В целях реализации решений о комплексном развитии территорий, установления видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, закрепления расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территорий, в отношении которых принято решение о комплексном развитии, в данную статью вносятся изменения, в порядке установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

1. Статью 47 исключить.