**Запрос о разъяснении положений документации об аукционе
в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск", назначенного на 6 декабря 2024 года в 10 часов 00 минут**

В аукционной документации, а именно, в разделе II Приложения № 4
к постановлению Главы городского округа "Город Архангельск"
от 28.06.2024 № 1077 указан общий объем строительства не более
11,23 тыс. кв. м, где не более 9,54 тыс. кв. м - общая площадь жилых помещений; не более 1,68 тыс. кв. м - общая площадь нежилых помещений.

Аналогичные показатели указаны в пункте 3.1.1 Договора
о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории (Приложение к извещению о проведении аукциона
с документацией об аукционе). Пунктом 3.1.1 указанного договора установлены обязанности Застройщика, а именно: Подготовку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания), а также внесение изменений в генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, в том числе изменение функционального и градостроительного зонирования с зоны смешанной и общественно-деловой застройки на многофункциональную общественно-деловую зону, осуществляет "Застройщик" во исполнение пункта 7 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития во исполнение части
3.4 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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).

 В целях соблюдения установленного решением о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 28 июня 2024 года № 1077, коэффициента плотности застройки, показатели общей площади жилых помещений, общей площади нежилых помещений могут быть уточнены на этапе подготовки документации по планировке территории, этапе подготовки проектной документации, при этом не превышать предусмотренных в пункте 3.1.1 настоящего Договора значений.

Согласно приложению Б "СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" коэффициент плотности застройки – отношение суммарной поэтажной площади зданий
и сооружений к площади территории.

Общий объем строительства, указанный в подпункте 3.1.1 настоящего Договора, определён как суммарная поэтажная площадь: сумма площадей всех наземных этажей планируемых к строительству зданий в габаритах наружных стен, включая технический, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м, в которую также включается площадь антресолей, галерей, зрительных балконов и других залов, веранд, балконов летних помещений, наружных застекленных галерей, а также переходов в другие здания, применяемая для расчета плотности застройки функциональных зон,

в соответствии с пунктом 3.32б "СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*".

При этом, коэффициент плотности застройки составляет 2, который устанавливается в нормативах градостроительного проектирования субъекта, которые, в свою очередь, являются основанием для разработки Градостроительного плана и Правил землепользования и застройки.
По нашему мнению, разработка проекта планировки территории в рамках заключаемого договора КРТ не может являться основанием для изменения плотности застройки в Правилах землепользования и застройки. В связи
с чем, просим дать разъяснения относительно изменения коэффициента плотности застройки данной территории и общего объема строительства на территории № 1 площадью 0,3744 га.

**Разъяснение положений документации об аукционе
в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск", назначенного на 6 декабря 2024 года в 10 часов 00 минут**

Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск" в соответствии с частью 5.1 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации на карте градостроительного зонирования установлена территория, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории – многофункциональная общественно-деловая зона территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (КРТ-7) в границах части элемента планировочной структуры: ул. Комсомольская, просп. Обводный канал, ул. Суворова, ул. Самойло площадью 0,3744 га (Территория 1).

Согласно положению о территориальном планировании генерального плана муниципального образования "Город Архангельск" на расчетный срок до 2040 года, утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п, коэффициент плотности застройки для многофункциональной общественно-деловой зоны установлен 3,0.

Общий объем строительства Территории 1 составит: 3744 х 3,0 = 11,23 тыс. кв. м.