

Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул.Зеньковича

Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул.Зеньковича в Исакогорском территориальном округе г. Архангельска выполнен на основании распоряжения Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 21.06.2018 № 1870р "О подготовке документации по планировке территории в границах ул.Зеньковича".

Проект планировки подготовлен на территорию общей площадью 1,5017 га.

Основные цели разработки проекта планировки:

обоснование и регламентирование освоения и развития указанной территории;
установление границ трёх земельных участков с разрешённым использованием бытовое обслуживание (код 3.3), деловое управление (код 4.1), магазины (код 4.4), спорт (код 5.1) по адресу ул.Зеньковича, ул.Зеньковича д.4, ул.Зеньковича д.6.

Основные задачи разработки проекта планировки:

разработка основных принципов планировочной структуры и функционального зонирования территории, в границах которой выполнен проект;
взаимоувязка границ существующих и проектируемых земельных участков в пределах заявленной территории и конкретных режимов содержания участков.

Проект планировки разработан в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ, СНиП 11-04-2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации".

В работе учитывалась и анализировалась следующая документация:

Генеральный план муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный решением Архангельского городского Совета депутатов от 26.05.2009 № 872 (с изменениями);

Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 13.12.2012 № 516 (с изменениями и дополнениями);

топографический план масштаба 1:1000, выданный департаментом градостроительства Администрации муниципального образования "Город Архангельск";

кадастровый план территории от 20.06.2018 № КУВИ-001/2018-3467436, выданный ФГИС ЕГРН на кадастровый квартал 29:22:080902.

**Положения о размещении объектов капитального строительства,
в том числе плотности и параметрах застройки территории, и характеристиках систем
социального, транспортного обслуживания
и инженерно-технического обеспечения, необходимых
для развития территории**

Проектируемая территория расположена в северной части Исакогорского территориального округа города Архангельска. С южной и западной стороны проектируемая территория ограничена улицей Зеньковича.

Проектируемая территория относится к ПА строительной зоне в соответствии с климатическим зонированием территории Российской Федерации (согласно СНиП 23-01-99 "Строительная климатология").

Для данной зоны характерны следующие климатические показатели:

средняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки -31°C (обеспеченность 0,92);

средняя температура наружного воздуха наиболее холодных суток -37°C (обеспеченность 0,92);

зона влажности наружного воздуха – влажная;

продолжительность расчетного зимнего периода – 192 дня (с 20/X по 20/IV);

преобладающее направление ветров холодного периода года – юго-восточное;

преобладающее направление ветров теплого периода года – северо-западное;

нормативная глубина промерзания грунтов: 1,56 м (глина, суглинки), 1,9 (пески, супеси).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" проектируемая территория расположена в границах зоны малоэтажных многоквартирных и среднеэтажных жилых домов с кодовым обозначением Ж-7.

В границах проектируемой территории находится металлическая фермовая опора высоковольтной ЛЭП и два двухэтажных деревянных здания.

Таблица 1 – Ведомость объектов капитального строительства, расположенных на застроенной территории

№ п/п	Наименование и обозначение	Количество этажей	Площадь застройки, кв. м
1	Деревянный дом № 8 по ул.Зеньковича	2	440
1	Деревянный дом № 4 по ул.Зеньковича	2	137
2	Металлическая фермовая опора высоковольтной ЛЭП.	-	81

В границах территории проектирования представлены:

- зона планируемого размещения объектов бытового обслуживания, делового управления, магазинов, крытых спортивных объектов;
- территория зелёных насаждений специального назначения;
- территория размещения объектов инженерной инфраструктуры (опора ВЛЭП).

Транспортное обслуживание территории проектирования в соответствии с Генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск" осуществляется магистральной улицей районного значения Зеньковича.

Проект межевания территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул.Зеньковича

При анализе исходной документации выявлено, что проектируемые земельные участки, расположенные в границах ул.Зеньковича, будут сформированы в кадастровом квартале 29:22:080902.

Земельные участки, расположенные по адресу: Архангельская область, г.Архангельск, Исакогорский территориальный округ, по ул. Зеньковича, ул. Зеньковича дом № 6 и дом № 4 необходимо сформировать в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса РФ.

Под объектом с разрешённым использованием: бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, спорт, расположенным по адресу: Архангельская область, г.Архангельск, Исакогорский территориальный округ, по ул. Зеньковича, сформирован земельный участок **29:22:080902:ЗУ1** площадью 1963 кв.м.

Под объектом с разрешённым использованием: бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, спорт, расположенным по адресу: Архангельская область, г.Архангельск, Исакогорский территориальный округ, по ул. Зеньковича, дом № 6, сформирован земельный участок **29:22:080902:ЗУ2** площадью 3803 кв.м.

Под объектом с разрешённым использованием: для эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенным по адресу: Архангельская область, г.Архангельск, Исакогорский территориальный округ, по ул. Зеньковича, дом № 4, сформирован земельный участок **29:22:080902:ЗУ3** площадью 3087 кв.м. После сноса многоквартирного жилого дома по адресу ул.Зеньковича дом №4 изменить вид разрешённого использования на «Бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, спорт».

Территория, в отношении которой подготовлен проект межевания, попадает в границы следующих зон:

-полностью в границу зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, определенную в соответствии с распоряжениями Министерства природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области (2 пояс);

-полностью в границы санитарного разрыва от железнодорожных путей, определенные в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Границы территорий объектов культурного наследия и границы зон действия публичных сервитутов не выявлены.

Таблица 1. Характеристики земельных участков, подлежащих образованию

Проектируемый земельный участок, обозначение	Проектная площадь, кв.м	Исходные характеристики	Проектные характеристики
29:22:080902:ЗУ1	1963 кв.м.	Земли государственной собственности	Земли населенных пунктов Разрешенное использование: бытовое обслуживание (код 3.3), деловое управление (код 4.1), магазины (код 4.4), спорт (код 5.1)
29:22:080902:ЗУ2	3803 кв.м.	Земли государственной собственности	Земли населенных пунктов Разрешенное использование: бытовое обслуживание (код 3.3), деловое управление (код 4.1), магазины (код 4.4), спорт (код 5.1)
29:22:080902:ЗУ3	3087 кв.м.	Земли государственной собственности	Земли населенных пунктов Разрешенное использование: бытовое обслуживание (код 3.3), деловое управление (код 4.1), магазины (код 4.4), спорт (код 5.1)

Таблица 2. Каталог координат

Проектируемый земельный участок, обозначение	Координаты	
	X	Y
29:22:080902:ЗУ1	644084,58	2523864,09
	644072,66	2523840,22
	644079,86	2523836,74
	644112,24	2523894,41
	644078,99	2523921,24
	644066,71	2523926,49
	644061,54	2523915,90
	644079,61	2523906,71
	644062,39	2523875,32
29:22:080902:ЗУ2	644033,08	2523860,13
	644061,54	2523915,90
	644066,71	2523926,49
	644016,87	2523947,83
	643987,01	2523889,31
29:22:080902:ЗУ3	643987,01	2523889,31
	644016,87	2523947,83
	644008,62	2523950,35
	643949,36	2523969,06
	643958,56	2523907,23

Конфигурация и расположение образуемых и существующих земельных участков, частей земельных участков показаны на чертеже проекта межевания.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красных линий вновь строящихся или реконструируемых зданий, строений, сооружений должен быть на расстоянии не менее 3 метров.

Красные линии показаны на чертеже проекта межевания.