

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

Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Льва Толстого в Маймаксанском территориальном округе г. Архангельска выполнен на основании распоряжения Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 05.06.2018 № 1711р "О подготовке документации по планировке территории в границах ул. Льва Толстого".

Проект планировки подготовлен на территорию общей площадью 3,8856 га.

Основные цели разработки проекта планировки:

обоснование и регламентирование освоения и развития указанной территории;
установление границ 10 земельных участков:

- 1 участок по ул. Набережная д. 10 с разрешённым использованием – для эксплуатации котельной

- 1 участок по ул. Льва Толстого д. 4 с разрешённым использованием – магазины

- 5 участков по ул. Набережная д. 5, ул. Льва Толстого д. 8 к. 1, ул. Льва Толстого д. 8, ул. Льва Толстого д. 7 и ул. Льва Толстого с разрешённым использованием – для эксплуатации индивидуального жилого дома

- 3 участка по ул. Льва Толстого д. 10, ул. Льва Толстого д. 12, ул. Льва Толстого д. 18 с разрешённым использованием – для эксплуатации многоквартирного жилого дома.

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 1:500, выданный департаментом градостроительства Администрации муниципального образования "Город Архангельск";

кадастровый план территории от 13.09.2018 № КУВИ-001/2018-8296155, выданный ФГИС ЕГРН на кадастровый квартал 29:22:012515.

**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 западной части Маймаксанского территориального округа города Архангельска в посёлке Конвейер на острове Линский Прилук. Проектируемая территория ограничена: с северной стороны – улицей Стадионной; с южной и восточной стороны – улицей Льва Толстого; с восточной стороны – рекой Северная Двина.

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 индивидуальных жилых домов с приусадебными участками и малоэтажных многоквартирных жилых домов с кодовым обозначением Ж-5.

В границах проектируемой территории находятся котельная, магазин, многоквартирные жилые дома, индивидуальные жилые дома и сараи.

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

№ п/п	Наименование и обозначение	Количество этажей	Площадь застройки, кв.м
1	Котельная ул.Набережная, д.10	1	325
2	Магазин по ул.Льва Толстого д.4	1	286
3	Индивидуальный жилой дом по ул.Набережная д.5	1	203
4	Индивидуальный жилой дом по ул.Льва Толстого д.7	1	124
5	Многоквартирный жилой дом по ул.Льва Толстого д.10	2	232
6	Многоквартирный жилой дом по ул.Льва Толстого д.14 к.1	2	204
7	Многоквартирный жилой дом по ул.Льва Толстого д.18	2	429

Плотность застройки составляет 160 чел/га.

В границах территории проектирования представлены:

- зона планируемого размещения индивидуальной жилой застройки;
- территория малоэтажной жилой застройки;
- территория размещения магазина
- территория размещения объектов инженерной инфраструктуры (котельная).

Учитывая расположение участка среди сложившейся застройки, культурно-бытовое и социальное обслуживание населения осуществляется существующими учреждениями, находящимися за пределами территории проектирования.

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

Жилые дома оборудованы всеми видами инженерного обеспечения в соответствии с действующими нормами и требованиями.

**Проект межевания территории
муниципального образования "Город Архангельск"
в границах ул. Льва Толстого**

При анализе исходной документации выявлено, что проектируемые земельные участки, расположенные в границах ул. Льва Толстого, будут сформированы в кадастровом квартале 29:22:010901.

Земельные участки, расположенные по адресу: Архангельская область, г.Архангельск, Маймаксанский территориальный округ, по ул. Льва Толстого и ул. Набережной необходимо сформировать в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса РФ.

Под объектом с разрешённым использованием: для эксплуатации котельной, расположенным по адресу: Архангельская область, г.Архангельск, Маймаксанский территориальный округ, по ул. Набережная, дом № 10, сформирован земельный участок **29:22:010901:3У1** площадью 6106 кв.м.

Под объектом с разрешённым использованием: магазины, расположенным по адресу: Архангельская область, г.Архангельск, Маймаксанский территориальный округ, по ул. Льва Толстого, дом № 4, сформирован земельный участок **29:22:010901:3У2** площадью 2838 кв.м.

Под объектом с разрешённым использованием: для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенным по адресу: Архангельская область, г.Архангельск, Маймаксанский территориальный округ, по ул. Набережная, дом № 5, сформирован земельный участок **29:22:010901:3У3** площадью 1144 кв.м.

Под объектом с разрешённым использованием: для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенным по адресу: Архангельская область, г.Архангельск, Маймаксанский территориальный округ, по ул. Льва Толстого, дом № 8, корп.1, сформирован земельный участок **29:22:010901:3У4** площадью 809 кв.м.

Под объектом с разрешённым использованием: для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенным по адресу: Архангельская область, г.Архангельск, Маймаксанский территориальный округ, по ул. Льва Толстого, дом № 8, сформирован земельный участок **29:22:010901:3У5** площадью 500 кв.м.

Под объектом с разрешённым использованием: для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенным по адресу: Архангельская область, г.Архангельск, Маймаксанский территориальный округ, по ул. Льва Толстого, дом № 7, сформирован земельный участок **29:22:010901:3У6** площадью 1375 кв.м.

Под объектом с разрешённым использованием: для эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенным по адресу: Архангельская область, г.Архангельск, Маймаксанский территориальный округ, по ул. Льва Толстого, дом № 10, сформирован земельный участок **29:22:010901:3У7** площадью 1472 кв.м.

Под объектом с разрешённым использованием: для эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенным по адресу: Архангельская область, г.Архангельск, Маймаксанский территориальный округ, по ул. Льва Толстого, дом № 12, сформирован земельный участок **29:22:010901:3У8** площадью 3310 кв.м.

Под объектом с разрешённым использованием: для эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенным по адресу: Архангельская область, г.Архангельск, Маймаксанский территориальный округ, по ул. Льва Толстого, дом № 18, сформирован земельный участок **29:22:010901:3У9** площадью 3249 кв.м.

Под объектом с разрешённым использованием: для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенным по адресу: Архангельская область, г.Архангельск, Маймаксанский территориальный округ, по ул. Льва Толстого, сформирован земельный участок **29:22:010901:3У10** площадью 2387 кв.м.

Территория, в отношении которой подготовлен проект межевания, располагается в границах следующих зон:

-полностью в границах рыбоохранных зон, определенных в соответствии с приказом Федерального агентства по рыболовству от 20.11.2010 № 943;

-полностью в границах водоохранных зон, определенных в соответствии с Водным кодексом РФ;

-частично в границах прибрежных защитных полос водных объектов и береговых полос, определенных в соответствии с Водным кодексом РФ.

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
29:22:010901:3У1	6106 кв.м.	Земли государственной собственности	Земли населенных пунктов Разрешенное использование: для эксплуатации котельной
29:22:010901:3У2	2838 кв.м.	Земли государственной собственности	Земли населенных пунктов Разрешенное использование: магазины
29:22:010901:3У3	1144 кв.м.	Земли государственной собственности	Земли населенных пунктов Разрешенное использование: для эксплуатации индивидуального жилого дома

29:22:010901:3У4	809 кв.м.	Земли государственной собственности	Земли населенных пунктов Разрешенное использование: для эксплуатации индивидуального жилого дома
29:22:010901:3У5	500 кв.м.	Земли государственной собственности	Земли населенных пунктов Разрешенное использование: для эксплуатации индивидуального жилого дома
29:22:010901:3У6	1375 кв.м.	Земли государственной собственности	Земли населенных пунктов Разрешенное использование: для эксплуатации индивидуального жилого дома
29:22:010901:3У7	1472 кв.м.	Земли государственной собственности	Земли населенных пунктов Разрешенное использование: для эксплуатации многоквартирного жилого дома
29:22:010901:3У8	3310 кв.м.	Земли государственной собственности	Земли населенных пунктов Разрешенное использование: для эксплуатации многоквартирного жилого дома
29:22:010901:3У9	3249 кв.м.	Земли государственной собственности	Земли населенных пунктов Разрешенное использование: для эксплуатации многоквартирного жилого дома
29:22:010901:3У10	2387 кв.м.	Земли государственной собственности	Земли населенных пунктов Разрешенное использование: для эксплуатации индивидуального жилого дома

Таблица 2. Каталог координат

Проектируемый земельный участок, обозначение	Координаты	
	X	Y
29:22:010901:3У1	668645,94	2513758,55
	668669,98	2513858,04
	668602,77	2513867,86
	668590,10	2513790,30
	668620,73	2513762,90
29:22:010901:3У2	668590,10	2513790,30
	668602,77	2513867,86
	668558,68	2513874,29
	668556,81	2513841,54
	668563,97	2513827,76
29:22:010901:3У3	668561,75	2513796,64
	668561,75	2513796,64
	668563,97	2513827,76
	668556,81	2513841,54
	668535,98	2513840,85
	668531,81	2513840,71
29:22:010901:3У4	668539,88	2513810,31
	668521,55	2513805,63
	668535,98	2513840,85
	668537,17	2513877,43
	668532,05	2513878,18
29:22:010901:3У4	668530,76	2513861,40
	668504,10	2513862,13

	668505,83	2513844,88
	668506,58	2513835,65
	668531,81	2513840,71
29:22:010901:3У5	668530,76	2513861,40
	668532,05	2513878,18
	668504,67	2513882,18
	668504,10	2513862,13
29:22:010901:3У6	668513,80	2513807,36
	668506,58	2513835,65
	668505,83	2513844,88
	668465,51	2513842,62
	668462,09	2513818,93
29:22:010901:3У7	668505,83	2513844,88
	668504,10	2513862,13
	668504,67	2513882,18
	668471,90	2513886,93
	668465,51	2513842,62
29:22:010901:3У8	668462,09	2513818,93
	668465,51	2513842,62
	668471,90	2513886,93
	668439,62	2513891,14
	668433,24	2513848,87
	668381,48	2513856,69
	668378,52	2513837,85
	668382,00	2513836,84
29:22:010901:3У9	668378,52	2513837,85
	668381,48	2513856,69
	668387,86	2513898,96
	668332,67	2513907,29
	668324,31	2513853,59
29:22:010901:3У10	668324,31	2513853,59
	668332,67	2513907,29
	668285,83	2513914,13
	668279,69	2513866,55

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.