



**ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 18 апреля 2017 г. № 1247р

Об утверждении документации по планировке застроенной территории площадью 0,6477 га в границах ул.Дрейера в Исакогорском территориальном округе г.Архангельска

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом муниципального образования "Город Архангельск", Положением о публичных слушаниях на территории муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным решением Архангельского городского Совета депутатов от 01.09.2005 № 36, учитывая результаты публичных слушаний:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания, подготовленные в составе документации по планировке застроенной территории в границах ул.Дрейера в Исакогорском территориальном округе г.Архангельска.

2. Опубликовать распоряжение в газете "Архангельск – город воинской славы" и на официальном информационном Интернет-портале муниципального образования "Город Архангельск".

Глава муниципального образования



И.В. Годзиш

УТВЕРЖДЕН
распоряжением Главы
муниципального образования
"Город Архангельск"
от 18.04.2017 № 1247р

Проект планировки застроенной территории в границах ул.Дрейера в Исакогорском территориальном округе г.Архангельска

1. Общие положения

Проект планировки территории в границах ул.Дрейера в Исакогорском территориальном округе г.Архангельска выполнен на основании распоряжения мэра города Архангельска от 13.01.2015 № 17р "О подготовке проекта планировки застроенной территории в границах ул.Дрейера в Исакогорском территориальном округе г.Архангельска".

Проект планировки подготовлен на территорию общей площадью 12517 кв.м. Территория площадью 8240 кв.м расположена на земельных участках с кадастровыми номерами 29:22:080202:8 и 29:22:080202:41, которые находятся в собственности ООО "МРТС Терминал". В отношении территории площадью 4277 кв.м в соответствии с решением Архангельской городской Думы от 02.09.2011 № 310 (в ред. от 27.11.2013 № 41, от 12.02.2014 № 85, от 19.03.2014 № 100) "Об утверждении городской адресной программы развития застроенных территорий муниципального образования "Город Архангельск" на 2011-2016 годы" было принято распоряжение мэра города Архангельска от 13.01.2015 № 17р "О подготовке проекта планировки застроенной территории в границах ул.Дрейера в Исакогорском территориальном округе г.Архангельска".

Основные цели разработки проекта планировки:

обоснование и регламентирование освоения и развития указанной территории;

установление границ земельных участков, планируемых к предоставлению для строительства.

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 с предложениями по функциональной и архитектурно-планировочной организации территории.

Проект планировки разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ; Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ; СНиП 2.07.01-89

"Градостроительство"; 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;

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

кадастровый план территории от 21.11.2016 № 2900/201/16-266838, выданный филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Архангельской области и Ненецкому автономному округу на кадастровый квартал 29:22:080202;

кадастровая выписка на земельный участок от 28.11.2016 № 99/2016/9984061, выданная филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Архангельской области и Ненецкому автономному округу на земельный участок с кадастровым номером 29:22:080202:8;

кадастровая выписка на земельный участок от 28.11.2016 № 99/2016/9984063, выданная филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Архангельской области и Ненецкому автономному округу на земельный участок с кадастровым номером 29:22:080202:123;

кадастровая выписка на земельный участок от 28.11.2016 № 99/2016/9984060, выданная филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Архангельской области и Ненецкому автономному округу на земельный участок с кадастровым номером 29:22:080202:41.

2. Природно-климатические условия

Площадка строительства 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).

Согласно СП 20.13330.2011 "Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*" для строительных площадок города Архангельска приняты следующие показатели природно-климатических нагрузок:

расчетное значение веса снегового покрова – 240 кг/м²;

нормативное значение веса снегового покрова – 168 кг/м²;

нормативный скоростной напор ветра – 30 кг/м².

Согласно ГОСТ 16350-80 "Климат СССР. Районирование и статистические параметры климатических факторов для технических цепей" по воздействию климата на технические изделия и материалы территория проектирования относится к П5 району.

3. Современное состояние и использование территории

Проектируемая территория расположена в северо-западной части Исакогорского территориального округа города Архангельска. С северо-западной и северной стороны проектируемая территория граничит с железнодорожными путями; с северо-восточной и восточной стороны – незастроенная территория; с юго-восточной, южной, юго-западной стороны – с улицей Дрейера.

На проектируемой территории находился деревянный двухэтажный жилой дом в аварийном состоянии. Согласно распоряжению мэра города Архангельска от 29.04.2014 №1327р "О развитии застроенной территории в границах ул.Дрейера в Исакогорском территориальном округе г.Архангельска" указанный дом подлежит сносу. На момент подготовки проекта планировки территории жилой дом по ул. Дрейера, 8, демонтирован.

Через проектируемую территорию транзитом проходит подземная кабельная электролиния. Кроме того, на территории располагаются ангар, склад, контейнеры, которые подлежат демонтажу. Все существующие здания, сооружения и коммуникации отображены на схеме использования территории в период подготовки проекта планировки территории в графической части.

4. Планировочные решения

4.1. Архитектурно-планировочное решение

На карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" установлены границы территориальных зон. Для всех видов зон устанавливаются

градостроительные регламенты, где прописаны основные и сопутствующие основным виды использования недвижимости, а также условно допустимые виды использования, требующие специального согласования. Данная территория находится в границах производственной зоны, кодовое обозначение зоны – П-08-1.

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения:

складских объектов;

производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности;

объектов водного транспорта;

объектов оптовой и розничной торговли;

автозаправочной станции.

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения индивидуальных жилых домов.

Класс вредности производственных и коммунально-складских объектов в данной территориальной зоне не должен превышать II класса вредности.

4.2. Перечень и характеристика объектов, предлагаемых к строительству

На проектируемой территории предполагается возвести следующие объекты:

крытый склад;

открытые складские площадки;

стоянка автотранспорта;

КПП.

Пространственное положение объектов на проектируемой территории показано на основном чертеже проекта планировки в графической части проекта.

4.3. Показатели обеспечения застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

В соответствии с распоряжением мэра города Архангельска от 29.04.2014 № 1327р "О развитии застроенной территории в границах ул.Дрейера в Исакогорском территориальном округе г.Архангельска" для проектируемой территории приняты следующие параметры:

Таблица

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Расчетный показатель
Объекты коммунально-бытового назначения			
1	Предприятия розничной торговли	Кв.м торг. площади	обеспечивается за границами застроенной территории
2	Предприятия общественного питания	Кв.м общей площади	обеспечивается за границами застроенной территории

3	Предприятия бытового обслуживания	Раб. мест	обеспечивается за границами застроенной территории
Объекты инженерной инфраструктуры			
4	Водоснабжение	-	Привозное
5	Водоотведение	-	Локально
6	Теплоснабжение	-	Электрообогрев
7	Электроснабжение	-	Обеспечивается согласно выдаваемым техническим условиям

Таким образом, учитывая расположение участка среди сложившейся застройки, культурно-бытовое и социальное обслуживание населения будет осуществляться существующими, находящимися в радиусе пешеходной доступности учреждениями.

Проектируемый склад будет оборудован всеми видами инженерного обеспечения в соответствии с действующими нормами и требованиями.

4.4. Развитие транспортной инфраструктуры

Транспортная схема на данной территории обеспечивается жилой улицей местного значения (ул. Дрейера).

4.5. Вертикальная планировка и инженерное оборудование

Вертикальная планировка территории решается при рабочем проектировании исходя из условий отвода поверхностных вод за счет продольных и поперечных уклонов.

Участок обеспечен всеми необходимыми объектами инженерной инфраструктуры. В непосредственной близости проходят сети электро-снабжения.

Инженерная подготовка территории включает в себя следующие мероприятия:

снос склада, ангара, контейнеров;

вынос с проектируемой территории подземной кабельной электролинии.

4.6. Благоустройство и озеленение территории

Проектом предусматривается создание стоянки для автотранспорта, асфальтирование территории. Также предусматривается повсеместное освещение территории в темное время суток.

4.7. Охрана окружающей среды

Согласно карте градостроительного зонирования класс вредности производственных и коммунально-складских объектов в данной территориальной зоне не должен превышать II класса вредности.

Проектными решениями предусматриваются мероприятия по охране окружающей среды:

применение высококачественных видов топлива;

установление контроля за содержанием вредных веществ в выхлопных газах;

внедрение энерго- и ресурсосберегающих устройств и материалов, снижающих расход топлива и масел, повышающих ресурс двигателя.

УТВЕРЖДЕН
распоряжением Главы
муниципального образования
"Город Архангельск"
от 18.04.2017 № 1247р

**Проект межевания застроенной территории в границах ул.Дрейера
в Исакогорском территориальном округе г.Архангельска**

При анализе исходной документации выявлено, что проектируемая территория граничит:

с северо-востока с земельным участком с кадастровым номером 29:22:080202:10 (для эксплуатации существующих складов и разработки технико-экономического обоснования строительства производственно-складской базы), находящимся в государственной собственности и в аренде у ООО "Межрегионтрубопроводстрой";

с восточной – с земельным участком с кадастровым номером 29:22:080202:123 (для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности), находящимся в государственной собственности;

с южной и юго-западной – с земельным участком с кадастровым номером 29:22:000000:8503 (для размещения линейного объекта – ул.Дрейера (общее пользование территории), находящимся в государственной собственности.

Общая площадь проектируемой территории составляет 12517 кв.м. Территория площадью 8240 кв.м расположена на земельных участках с кадастровыми номерами 29:22:080202:8 и 29:22:080202:41, которые находятся в собственности ООО "МРТС Терминал". Площадь земельного участка планируемого к предоставлению для строительства составляет 4277 кв.м (земельный участок расположен на неразграниченных землях).

Конфигурация и расположение образуемого земельного участка показаны на чертеже проекта межевания. В соответствии с градостроительным регламентом зоны П-08-1, в пределах которой находится земельный участок, определенный для разработки проекта межевания застроенной территории, проектируемое разрешенное использование – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности.

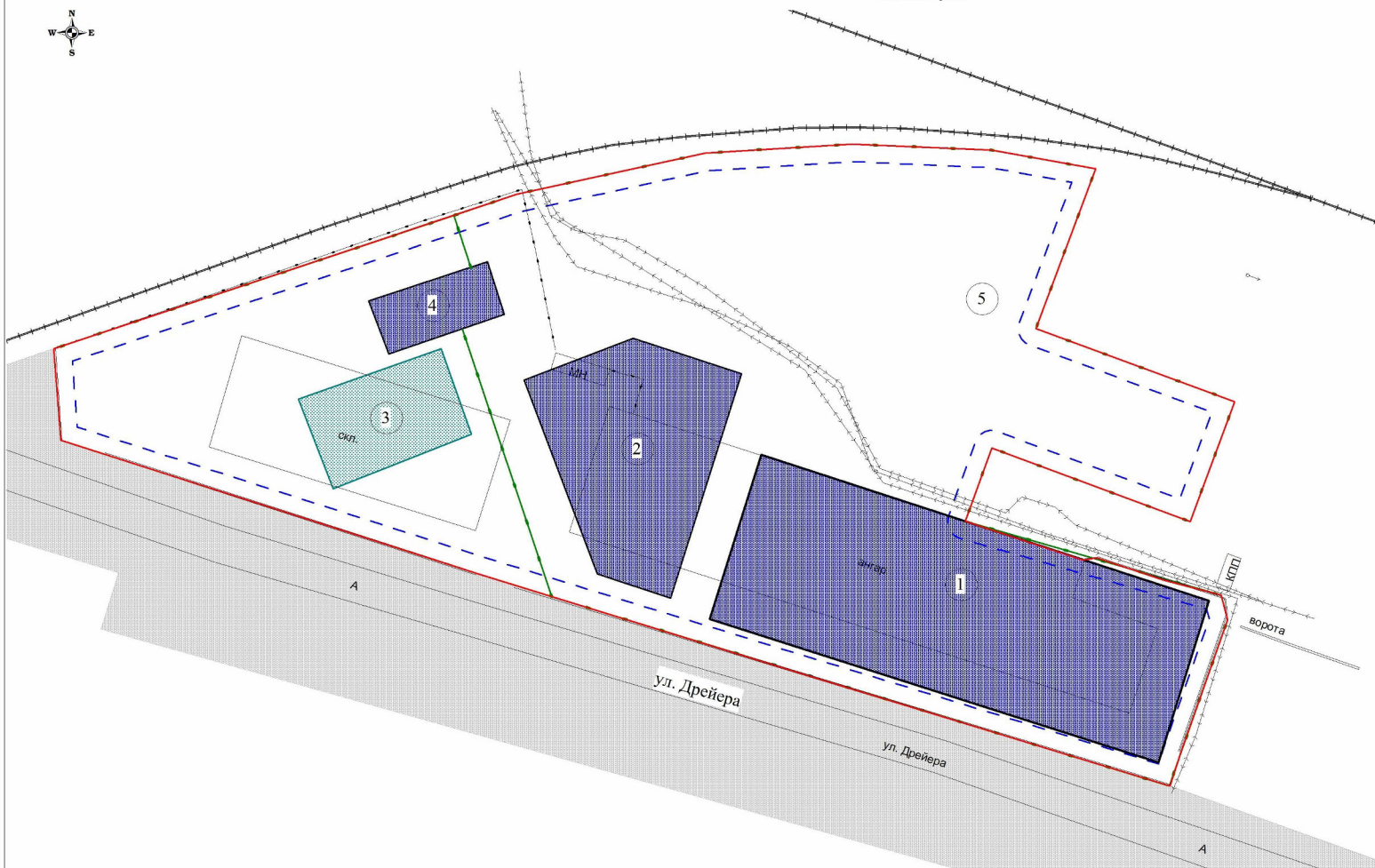
Красные линии на проектируемую территорию отсутствуют. Линии регулирования застройки установлены по всему периметру территории.

Границы территорий объектов культурного наследия, зоны с особыми условиями использования и зоны действия публичных сервитутов на проектируемой территории не выявлены.

**Проект планировки территории
в границах ул. Дрейера в Исакогорском территориальном округе г. Архангельска**

Основной чертеж

**Приложение 1
к проекту планировки**



Ведомость проектируемых производственных зданий и площадок

номер на плане	наименование и обозначение	этажность	количество		площадь застройки, м2		строительный объем, м3
			зданий	площадок	здания	площадок	
1	проектируемый крытый склад	1	1				
2	проектируемая открытая складская площадка			1			
3	проектируемая стоянка автотранспорта			1			
4	проектируемый КПП	1					
5	территория логистического склада			1			

Условные обозначения:

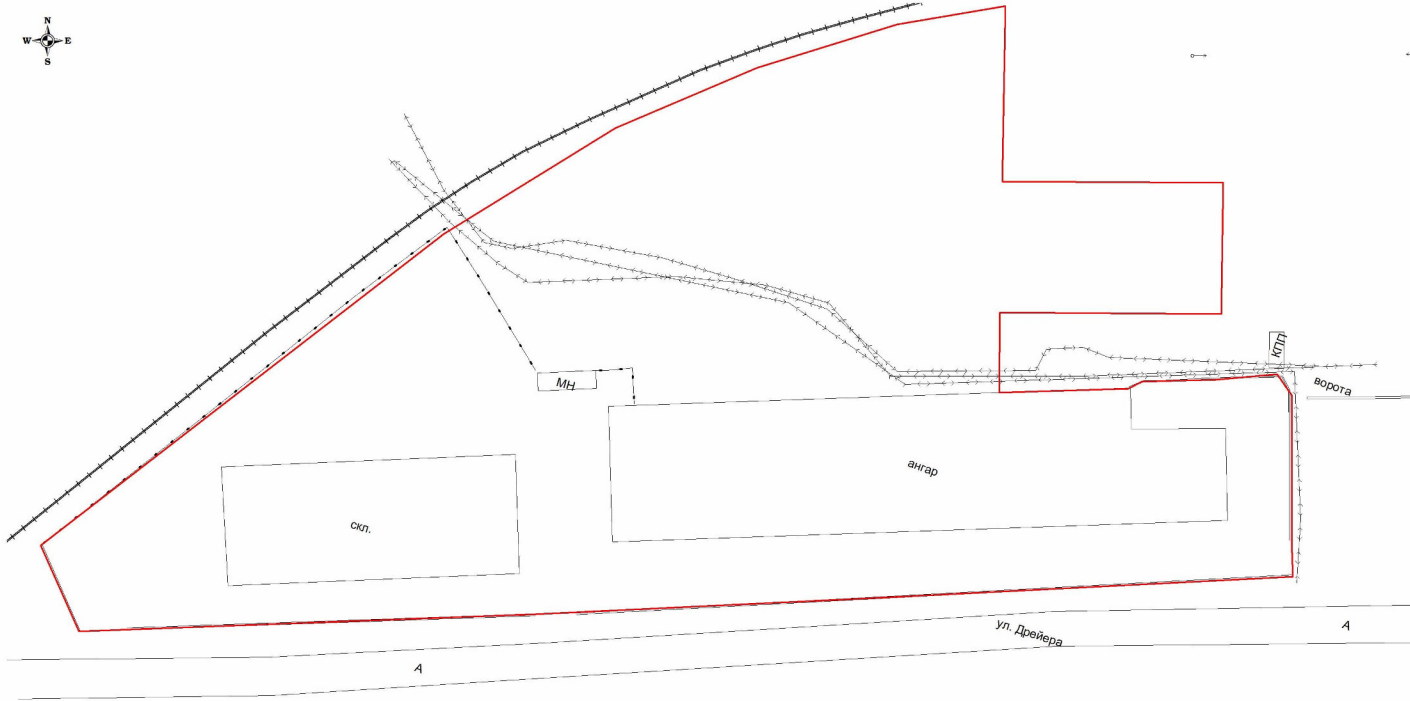
- - граница проектируемой территории
- - - - линия регулирования застройки
- - проектируемый забор

Зоны планируемого функционального использования территории

- производственная зона
- зоны транспортной инфраструктуры
- жилые улицы местного значения
- проектируемое размещение парковок

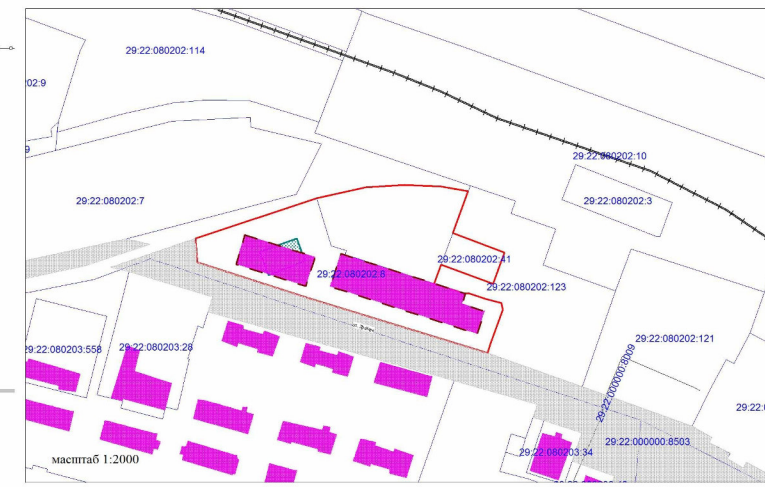
						Заказчик: ООО "МРТС Терминал"		
						Проект планировки территории в границах ул. Дрейера в Исакогорском территориальном округе г. Архангельска		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ПП	1	1
Составил: Петров-Завский М.С.						Основной чертеж масштаб 1:500		
						ООО "АрсЗемПроект"		

**Проект планировки территории
в границах ул. Дрейера в Исакогорском территориальном округе г. Архангельска**
Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории



масштаб 1:500

**Приложение 2
к проекту планировки**



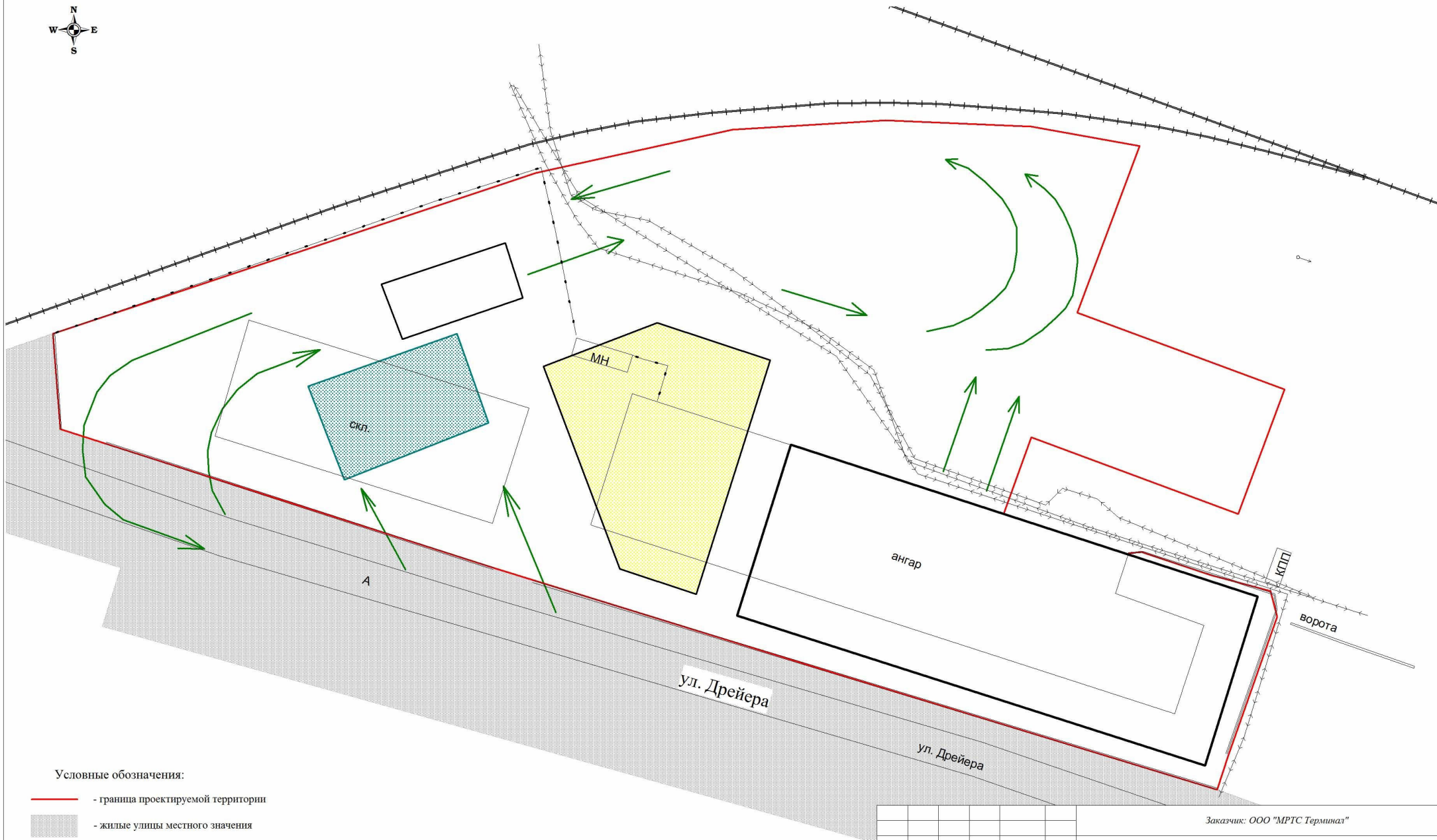
- Условные обозначения:**
- граница проектируемой территории
 - существующие земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет
 - 29.22.080202.8 - обозначение кадастровых номеров существующих земельных участков
 - существующая застройка
 - здания, сооружения, подлежащие сносу
 - существующие жилые улицы местного значения
 - существующие электрокабели
 - | - существующие опоры линии электропередачи

<i>Заказчик: ООО "МРТС Терминал"</i>					
<i>Проект планировки территории в границах ул. Дрейера в Исакогорском территориальном округе г. Архангельска</i>					
<i>Имя</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>
<i>Составил:</i>	<i>Петров-Лосский М.С.</i>				
				<i>Страница</i>	<i>Листов</i>
				III	1 1
<i>Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории</i>				<i>ООО "АрзамПроект"</i>	

Проект планировки территории
в границах ул. Дрейера в Исакогорском территориальном округе г. Архангельска

Приложение 3
к проекту планировки

Схема организации улично-дорожной сети



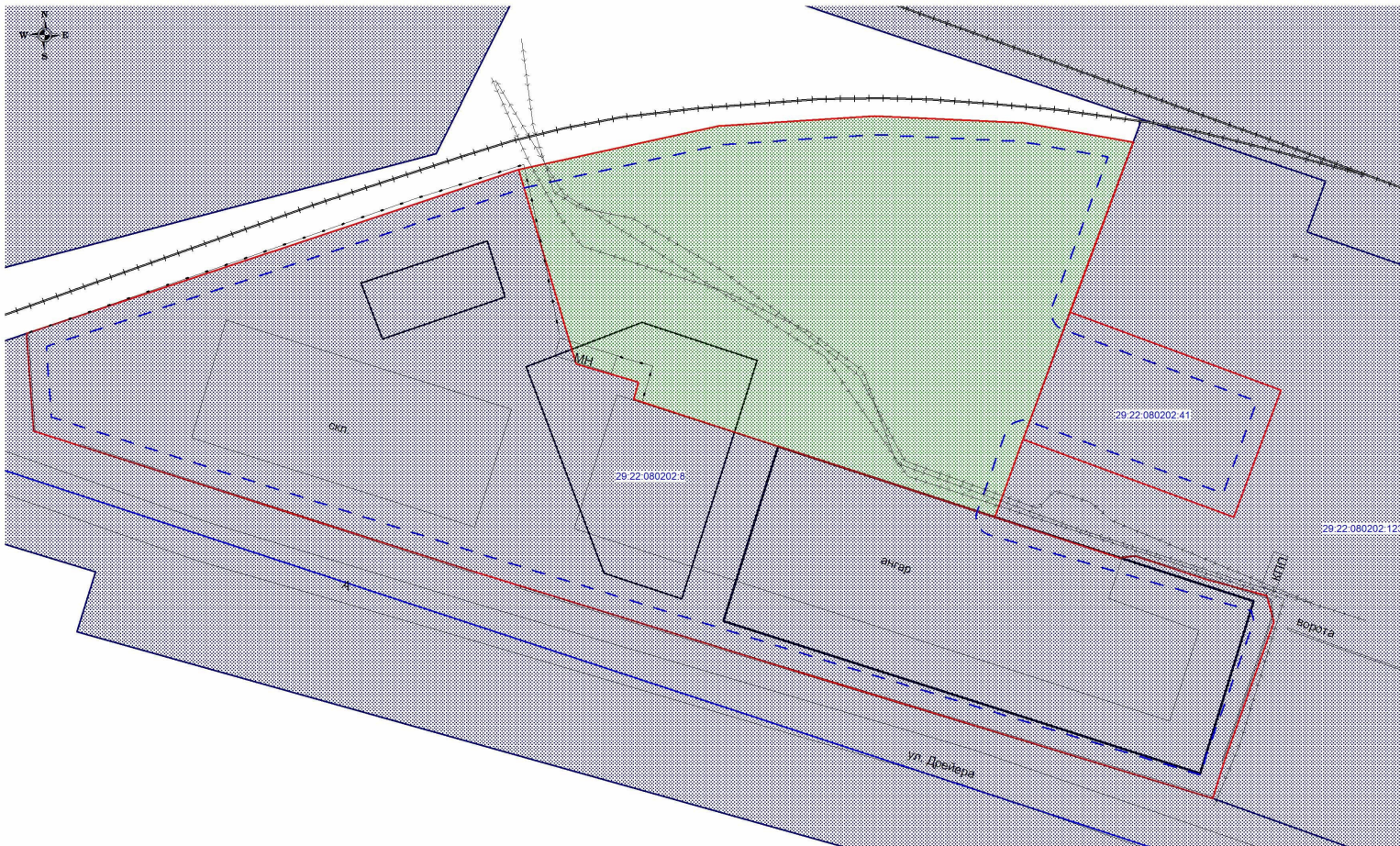
Условные обозначения:

- граница проектируемой территории
- жилые улицы местного значения
- проектируемое размещение парковок
- ↔ - направление движения транспорта на проектируемой территории

Заказчик: ООО "МРТС Терминал"					
Проект планировки территории в границах ул. Дрейера в Исакогорском территориальном округе г. Архангельска					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Составил:		Петропавловский М.С.			
Схема организации улично-дорожной сети масштаб 1:500					
			Стадия	Лист	Листов
			ПП	1	1
ООО "АрхЗемПроект"					

**Проект планировки территории
в границах ул. Дрейера в Исакогорском территориальном округе г. Архангельска**
Чертеж проекта межевания

**Приложение
к проекту межевания**



Общая площадь проектируемой территории - 12517 кв.м.;
Площадь проектируемой территории,
в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории - 4277 кв.м.;
Площадь проектируемой территории,
расположенной на земельном участке с кадастровым номером 29:22:080202:8 - 7459 кв.м.;
Площадь проектируемой территории,
расположенной на земельном участке с кадастровым номером 29:22:080202:41 - 781 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов

Разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности

Условные обозначения:

- - граница проектируемой территории
 - - - - линия регулирования застройки
 - - граница кадастрового деления
 - границы проектируемых земельных участков, планируемых к предоставлению для строительства
 - границы существующих земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет
- 29:22:080202:8 - обозначение кадастровых номеров существующих земельных участков

						Заказчик: ООО "МРТС Территек"		
						Проект планировки территории в границах ул. Дрейера в Исакогорском территориальном округе г. Архангельска		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Составил: Петровицкий М.С.						ПП	1	1
						Чертеж проекта межевания, масштаб 1:500		
						ООО "АрхЗемПроект"		