|  |
| --- |
| ИП Пионковская С.С. |
| **Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) района «Жилстрой 1» в Первомайском административном округе города Мурманска, утвержденную постановлением администрации города Мурманска** **от 26.06.2013 № 1579****Проект внесения изменений в основную часть** **проекта планировки****АЛЬБОМ I** ИП Пионковская С.С. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 |
|
|
|

|  |
| --- |
| ИП Пионковская С.С. |
| Состав исполнителей:Исполнитель С.С. Пионковская Кадастровый инженер А.С. Крисальный2017 |
|
|
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение | Наименование | **Приме-** **чание** |
|  | Состав материалов основной (утверждаемой части) | 1 |
|  | **Текстовая часть** |  |
| 1 | Внесение изменений | 2-6 |
|  |  |  |
| **Графическая часть** |
|  | Чертеж, отображающий: красные линии; границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства | 7 |
|  |  |  |
|  | Общее количество листов, включенных в состав материалов по обоснованию проекта межевания | 7 |

##

## Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) района «Жилстрой 1» в Первомайском административном округе города Мурманска, утвержденную постановлением администрации города Мурманска от 26.06.2013 № 1579 (далее для данного раздела – проект внесения изменений в проект планировки территории) предусматривается внесение изменений в утверждаемую часть документации по планировке территории в границах элемента планировочной структуры - квартала 153 А, ограниченной улицами Фрунзе, Халтурина, Колхозная, территорией автогаражного кооператива, ЛЭП. Проект внесения изменений в проект планировки территории включает в себя следующее:

1. Формирование земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 51:20:0001153:1 и 51:20:0001153:136;
2. Раздел объединенного земельного участка на земельные участки с условными номерами зу:1, зу:2 на схеме;
3. Приведение документации по планировке территории в соответствие с Генеральным планом муниципального образования город Мурманск в части размещение объекта местного значения – основного проезда на участке между улицами Фрунзе и Халтурина (продолжение улицы Колхозной).

Согласно пункту 21 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей, изменения вносятся в утверждаемую часть вышеуказанного проекта планировки.

1. **Внесение изменений.**

Проектом внесения изменений в проект планировки территории предлагается внести следующие изменения в текстовую часть основной части ранее разработанного проекта планировки:

* 1. В таблицу 1 «Плотность и параметры застройки территории» подраздела «Плотность и параметры застройки территории» раздела «Положение о характеристиках планируемого развития территории» внести следующие изменения:

# Таблица 1.

| № п.п. | Наименование | Ед. изм. | Количество |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Территория |
| 5 | Автостоянки | Сущ. | Проект. |
| 5.1 | Гостевые автостоянки | м/мест | 315 | 279\* |
| 6 | Озеленение |  |
| 6.1 | Площадь озелененных территорий | м2 | 231 847\* |
| 6.2 | Процент озеленения | % | 58 |
| 7 | Площадки | Сущ. | Проект. |
| 7.5 | Для стоянки автомобилей | м2 | 4 134 | 7 060\* |
| 8 | Дорожное покрытие | Сущ. | Проект. |
| 8.2 | Асфальтированное | м2 | 47 955 | 79 104\* |
| 8.3 | Плотность улично-дорожной сети | м2/га | 1300 | 1 960\* |

\* - значения показателей, изменяемых проектом внесения изменений

* 1. Подраздел 1.2.3 «Характеристики развития системы транспортного обслуживания, необходимой для развития территории» дополнить абзацами следующего содержания:

«Согласно Генеральному плану муниципального образования города Мурманск, утвержденному решением Совета депутатов города Мурманска от 25.06.2009 № 7-85, участок улицы Колхозная между улицами Фрунзе и Халтурина отнесен к категории «улицы и дороги местного значения».

Согласноразделу 11 «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»**,** включенному в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», к улицам и дорогам местного значения относятся, в том числе, проезды - подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов, кварталов.

### Проектом внесения изменений в проект планировки территории предлагается предусмотреть капитальный ремонт участка улицы Колхозной от улицы Фрунзе до улицы Халтурина, существующего в настоящее время, с доведением его до следующих параметров (соответствующих параметрам основного проезда - Таблица 7 свода правил):

### ширина проезжей части - 6,0 м (две полосы по 3,0 м);

### ширина пешеходной части с двух сторон - 2,0 м.

### Основные проезды относятся к территориям общего пользования. Проектом внесения изменений устанавливаются красные линии основного проезда между земельными участками с кадастровыми номерами 51:20:0001153:1 и 51:20:0001153:9. Ширина в красных линиях составит минимально 12.5 м, что соответствует требованиям Региональным нормативам градостроительного проектирования Мурманской области, утвержденным приказом Министерства строительства и территориального развития Мурманской области от 23.06.2015 № 133.

###  Проектом внесения изменений в проект планировки территории предлагается дополнить «Положения» подразделом 1.2.5, разделом 1.3 следующего содержания:

**«1.2.5.** **Положение о характеристиках объекта капитального строительства.**

С учетом необходимости реконструкции объекта, расположенного в настоящее время на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0001153:1, предусматривается:

1. Формирование земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 51:20:0001153:1 и 51:20:0001153:136;
2. Раздел объединенного земельного участка на земельные участки с условными номерами зу:1, зу:2 на схеме.

Разрешенное использование данных земельных участков - многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями.

Земельные участки расположены в зоне Ж-1 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами». Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск, зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (5 - 16 этажными) жилыми домами, где допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Градостроительными регламентами для данной зоны, в качестве основного разрешенного вида использования для данной зоны предусмотрено, в том числе, размещение многофункциональных обслуживающих, административных и деловых объекты в комплексе с жилыми зданиями.

Площадь сформированного земельного участка составит 2 650,91 кв. м.

Примерные характеристики реконструируемого объекта приняты в соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», приложение Д.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Организации и учреждения управления, объект | По заданию на проектирование | В зависимости от этажности здания, м2 на одного сотрудника:1. 44 - 18,5 при этажности 3 – 5 этажей
 |

Предполагается реконструкция со сносом существующего здания и строительство трехэтажного здания с количеством сотрудников – от 60 человек (минимально).

Согласно приложению Б свода правил основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Таблица Б.1

Показатели плотности застройки участков территориальных зон (нормативные)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Территориальные зоны | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
| Жилая |
| Реконструируемая зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами | 0,6 | 1,6 |

Плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1

Для сформированного участка № 2 на схеме показатели составят:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Территориальные зоны | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
| Земельный участок № 2 на схеме. Площадь 2 651 кв. м. Градостроительный регламент -многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями | 0,25 | 0,71 |

**1.3. Положение об очередности планируемого развития территории.**

Проектом внесения измененийв проект планировки территории предлагается следующая очередность планируемого развития территории:

1 этап – разработка проектной документации на реконструкцию со сносом многофункционального обслуживающего, административного и делового объекта в комплексе с жилыми зданиями, в том числе основного проезда. При разработке проектной документации уточняются конфигурация здания, его основные технико-экономические показатели. Проектирование осуществляется на основании заключенных договоров на технологическое подключение к сетям электроснабжения и инженерно-технического обеспечения.

2 этап – реконструкция со сносом на объединенном земельном участке за счет средств правообладателя земельного участка;

3 этап – капитальный ремонт элемента планировочной структуры – основного проезда, расположенного на территории общего пользования в рамках реализации муниципальных программ».