****

ООО «Архивариус»

Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Металлургов, д. 12

archivar.ru

****

**Выполнение работ по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Объездной дорогой, ул.Мира, ул.Жилая города Нефтеюганска**

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

Том I

Основная часть проекта

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

Положения об очередности планируемого развития территории

Шифр: А-81.963-18 ППТ.П

Заказчик: Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Нефтеюганска

Директор ООО «Архивариус» К. Н. Гребенщиков

Магнитогорск - Нефтеюганск, 2018 г.

***СОСТАВ ПРОЕКТА***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Шифр** | **Масштаб** |
|  | **Проект планировки территории** | | |
|  | *Основная часть проекта* | | |
|  | Чертеж планировки территории | А-81.963-18 ППТ.ОЧП-1 | 1:1 000 |
|  | Текстовая часть |  |  |
|  | Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства | Том I  А-81.963-18 ППТ.П |  |
|  | Положения об очередности планируемого развития территории | Том I  А-81.963-18 ППТ.П |  |
|  | *Материалы по обоснованию проекта* | | |
|  | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры | А-81.963-18 ППТ.МОП-1 | 1:10 000 |
|  | Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети | А-81.963-18 ППТ.МОП-2 | 1:1 000 |
|  | Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории | А-81.963-18 ППТ.МОП-3 | 1:1 000 |
|  | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. | А-81.963-18 ППТ.МОП-4 | 1:1 000 |
|  | Вариант планировочного решения застройки территории | А-81.963-18 ППТ.МОП-5 | 1:1 000 |
|  | Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории | А-81.963-18 ППТ.МОП-6 | 1:1 000 |
|  | Иные материалы для обоснования положений о планировке территории: |  |  |
|  | Схема инженерного обеспечения территории | А-81.963-18 ППТ.МОП-7 | 1:1 000 |
|  | Поперечные профили | А-81.963-18 ППТ.МОП-8 | 1:200 |
|  | Схема мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций и мероприятий гражданской обороны | А-81.963-18 ППТ.МОП-9 | 1:1 000 |
|  | Предложение по изменению территориальных зон | А-81.963-18 ППТ.МОП-10 | 1:10 000 |
|  | Текстовая часть | Том II  А-81.963-18 ППТ.ТЧ |  |
|  | **Проект межевания территории** | | |
|  | *Основная часть проекта* | | |
|  | Текстовая часть | Том III  А-81.963-18 ПМТ.ТЧ |  |
|  | Чертеж межевания территории | А-81.963-18 ПМТ.ОЧП-1 | 1:1 000 |
|  | *Материалы по обоснованию проекта* | | |
|  | Чертеж по обоснованию межевания территории | А-81.963-18 ПМТ.МОП-1 | 1:1 000 |

**Запись главного архитектора**

Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект планировки соответствует требованиям гл.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. 30.09.2017 – 31.12.2017).

Главный архитектор проекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е.С. Левшунова

**Состав участников проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Директор, главный архитектор ООО «Архивариус», канд. арх., доц., член САР РФ | К.Н. Гребенщиков |
| Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №1, ГАП | Е.С. Левшунова |
| Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №2, ГАП | А.С. Компаниец |
| Архитекторы | Д.Р. Каримова  А.С. Мунасова  Д.Г. Боровская  М.И. Исакова  К.А. Кид  А.В. Наливайко  Е.М. Горбатова  Д.М. Табиева  А.А. Добрынина |
| Инженеры-проектировщики | В.В. Герасина  В.Г. Гаврилова |
| Инженеры-градостроители | П.В. Гинтер  А.О. Якубова  Г.А. Чистоступов |
| Кадастровые инженеры | А.А. Лобанова  Р.М. Мухатметгалин |
| Инженеры технического отдела | Т.Ю. Данилейко |

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ 5](#_Toc9557944)

[ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 6](#_Toc9557945)

[1. Характеристики планируемого развития территории 7](#_Toc9557946)

[1.1 Плотность и параметры застройки территории 7](#_Toc9557947)

[1.2 Предложения по формированию красных линий улиц 7](#_Toc9557948)

[1.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования 7](#_Toc9557949)

[1.4 Зоны с особыми условиями использования территории 8](#_Toc9557950)

[2. Характеристики объектов капитального строительства 10](#_Toc9557951)

[2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения 10](#_Toc9557952)

[2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры 11](#_Toc9557953)

[2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры 11](#_Toc9557954)

[2.3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть 11](#_Toc9557955)

[2.3.2 Улицы и дороги 11](#_Toc9557956)

[2.3.3 Пешеходное движение 12](#_Toc9557957)

[2.3.4 Велосипедное движение 12](#_Toc9557958)

[2.3.5 Общественный пассажирский транспорт 12](#_Toc9557959)

[2.3.6 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта 12](#_Toc9557960)

[2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры 12](#_Toc9557961)

[2.4.1 Водоснабжение 12](#_Toc9557962)

[2.4.2 Водоотведение 13](#_Toc9557963)

[2.4.3 Теплоснабжение 13](#_Toc9557964)

[2.4.4 Газоснабжение 13](#_Toc9557965)

[2.4.5 Электроснабжение 13](#_Toc9557966)

[2.4.6 Сети связи 14](#_Toc9557967)

[2.4.7 Дождевая канализация 14](#_Toc9557968)

[2.4.8 Инженерная подготовка территории 15](#_Toc9557969)

[2.4.9 Санитарная очистка 15](#_Toc9557970)

[ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 15](#_Toc9557971)

[Чертеж планировки территории 16](#_Toc9557972)

[Основные технико–экономические показатели 17](#_Toc9557973)

**ВВЕДЕНИЕ**

Проект разработан ООО «Архивариус» по заказу Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Нефтеюганска (Муниципальный контракт № 646 от 29.12.2018 г.) в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

- Водным Кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

- Лесным Кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;

- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;

- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;

- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;

- Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.10.2010 № 503 «Об установлении требований к формату документов, представляемых в электронном виде в процессе информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости»;

- Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 18.04.2007 № 39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

- Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 07.07.2004 № 43-оз «Об административно-территориальном устройстве Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и порядке его изменения»;

- Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 25.11.2004 № 63-оз «О статусе и границах муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

- Порядком подготовки документации по планировке территории, принятой на основании решений органов местного самоуправления города Нефтеюганска, утвержденного постановлением администрации города Нефтеюганска №69-нп от 20.04.2017г.;

- Приказом от 1.08.2014 г. № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде".

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Схема территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 22.12.2012 № 2607-р;

- Схема территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.02.2013 № 247-р;

- Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р;

- Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта), утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 13.08.2013 № 1416-р;

- Схема территориального планирования Российской Федерации в области энергетики, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 11.11.2013 №2084-р.

- Схема территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, утвержденная Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 26.12.2014 № 506-п;

- Генеральный план города Нефтеюганска, утвержденный решением Думы города от 01.10.2009г. №625 (далее ГП);

- Правила землепользования и застройки города Нефтеюганска, утвержденный решением Думы города от 01.09.2010 № 812-IV (далее ПЗЗ);

- Региональные нормативы градостроительного проектирования, утвержденные постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры №534-п от 29.12.2014г. (далее РНГП);

- Местные нормативы градостроительного проектирования города Нефтеюганска, утвержденные решением Думы города №1021-V от 30.04.2015г. (с изм. От 14.09.2016г.) (далее МНГП).

2. Исходные данные, выданные заказчиком, в т.ч. техническое задание, топографическая съемка масштаба 1:500.

Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, предусмотренные частью 4 статьи 56 ГК РФ за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа (в соответствии частью 8 статьи 56 ГК РФ). Картографические материалы в формате MapInfo (mid/mif).

3. Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-86);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены в 2015г. ООО «ГеоСтатус»);

3) с использованием ортофотоплана М 1:500, с применением аэрофотосъемки (выполнена в 2019г. ООО «Архивариус»).

**ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**1. Характеристики планируемого развития территории**

Предусмотрено взаимоувязанное размещение общественных и производственных зданий с земельными участками, улично-дорожной сети, озелененных территорий.

Проектируемые объекты капитального строительства относятся:

Для зоны ОД. Общественно-деловая зона:

- к основным видам разрешенного использования: деловое управление (4.1), земельные участки (территории) общего пользования (12.0);

- к условно разрешенным видам пользования: обслуживание автотранспорта (4.9).

Для зоны П.4. Зона промышленных предприятий 4 класса опасности:

- к основным видам разрешенного использования: производственная деятельность (6.0), земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

**1.1 Плотность и параметры застройки территории**

*Основные параметры планируемой застройки*

Территориальная зона ОД, вид разрешенного использования 4.1:

Коэффициент застройки – 0,17;

Коэффициент плотности застройки – 0,4.

Территориальная зона ОД, вид разрешенного использования 4.9:

Коэффициент застройки – 0,16;

Коэффициент плотности застройки – 0,14.

Территориальная зона П.4, вид разрешенного использования 4.9:

Коэффициент застройки – 0,06;

Коэффициент плотности застройки – 0,06.

Предельные параметры разрешенного строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами установлены в ПЗЗ.

*Население*

Численность населения застройки на расчетный срок – 38 чел.

Плотность населения – 75 чел./га.

*Жилой фонд*

Демонтируемый жилой фонд на расчетный срок – 11,03 тыс.м2 общей площади.

Сохраняемый жилой фонд на расчетный срок – 1,136 тыс.м2 общей площади.

Плотность застройки – 2252 м2/га.

**1.2 Предложения по формированию красных линий улиц**

Ширина в устанавливаемых красных линиях:

1. Магистральные улицы общегородского значения:

- Объездная дорога – 109,3-115,2 м;

- ул.Мира – 82,1-102,2 м.

2. Магистральные улицы районного значения:

- ул.Жилая – 27,4-30,0 м;

- ул.Киевская – 21,4-40,1 м.

Линия регулирования застройки с отступом от красной линии на 5,0 м.

**1.3 Предложение по изменению территориальных зон,** **выделенных на карте градостроительного зонирования**

Предусматривается изменение конфигурации зон ОД, ТА-2, ЗОП. Организация зон предусматривается в соответствии с границами формируемых земельных участков.

Данное проектное предложение является основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

**1.4 Зоны с особыми условиями использования территории**

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

**Санитарно-защитные зоны**

*Санитарно-защитные зоны от производственных предприятий*

- промышленные объекты и производства четвертого класса - 100 м;

- промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м.

*Санитарно-защитные зоны от предприятий транспорта*

- автосервис – 50 м.

*Санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры*

- трансформаторные подстанции 6/0,4 кВ – 6 м.

**Санитарные разрывы**

*Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта*

Таблица 1

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Объекты, до которых исчисляется разрыв** | **Расстояние, м** | |
| **Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест** | |
| **10 и менее** | **11-50** |
| Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских | 25 | 50 |
| Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки) | 25 | 50 |

**Наименьшие расстояния объектов обустройства нефтяного месторождения от зданий и сооружений соседних предприятий**

Для ликвидированных скважин до планируемых отдельно стоящих зданий и сооружений устанавливаются следующие расстояния:

- жилые здания - 75м;

- общественные здания - 125м;

- промышленные предприятия - 50м;

- линии электропередачи (ВЛ 6 кВ и выше) - 30м;

- электроподстанции (35/6/110/35кВ) - 50м.

Для нефтяных скважин до планируемых отдельно стоящих зданий и сооружений устанавливаются следующие расстояния:

- жилые здания - 150м;

- общественные здания - 250м;

- промышленные предприятия - 100м;

- линии электропередачи (ВЛ 6 кВ и выше) - 60м;

- электроподстанции (35/6/110/35кВ) - 100м.

**Охранные зоны**

*Охранные зоны газораспределительных систем*

а) вдоль трасс подземных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2–х метров с каждой стороны газопровода;

б) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется.

*Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства*

Установленные:

- охранная зона ВЛ-6 кВ ф.159-16 (ЗОУиТ № 86.20.2.27);

- охранная зона ВЛ-35 кВ "Связная" (ЗОУиТ № 86.20.2.3);

- охранная зона ВЛ-35 кВ "Герань" (ЗОУиТ № 86.20.2.4);

- охранная зона ВЛ-6 кВ Ф.192-07 (ЗОУиТ № 86.20.2.38);

- охранная зона объекта: ВЛ-6 кВ Ф-192-07 (ЗОУиТ № 86.20.2.372);

- охранная зона объекта: КТПН 11-51 (ЗОУиТ № 86.20.2.776);

- охранная зона объекта: КТПН П-28 ж.дома (ЗОУиТ № 86.20.2.760);

- охранная зона объекта: КЛ-0,4 кВ от КТПН-П-28 до жилых домов № 1, № 2, № 3 (ЗОУиТ № 86.20.2.401);

- охранная зона объекта: ВЛ-0,4 кВ от КТПН 11-51 (ЗОУиТ № 86.20.2.360);

- охранная зона ВЛ-6 кВ Ф.191-16 (ЗОУиТ № 86.20.2.37);

- охранная зона объекта: ВЛ-6 кВ Ф-РП-1-13 (ЗОУиТ № 86.20.2.345);

- охранная зона объекта: ВЛ-6 кВ Ф-РП-1-14 (ЗОУиТ № 86.20.2.342);

- охранная зона объекта: ВЛ-6 кВ Ф-192-17 (ЗОУиТ № 86.20.2.599);

- охранная зона объекта: ВЛ-6 кВ Ф-192-18 (ЗОУиТ № 86.20.2.581);

- охранная зона ВЛ-0,4 кВ от ТП 10-3 (ЗОУиТ № 86.20.2.124).

а) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

б) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии 10 м применительно к классу напряжения подстанции 10 кВ.

*Охранная зона коммунальных тепловых сетей*

а) вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

*Охранные зоны линий и сооружения связи*

а) для подземных кабельных линий связи в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи на 2 метра с каждой стороны.

*Охранные зоны вдоль трасс трубопроводов*

а) вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 м от оси трубопровода с каждой стороны.

**Площади залегания полезных ископаемых**

Строительство объектов капитального строительства разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

**2. Характеристики объектов капитального строительства**

**2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

Таблица 2

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ по эксп.** | **Наименование** | **Этаж**  **ность** | **Кол-во квартир** | **Кол-во секций (зданий)** | **Пл.застройки, м2** | **Общая пл., м2** | **Общая пл.квартир, м2** | **Население** | **Мощность** | **Стр.объем, тыс. м3** |
| **Сохраняемая застройка** | | | | | | | | | | |
| *Жилые здания* | | | | | | | | | | |
| 1 | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 3 | 24 | 2 | 505 | 1500 | 1136 | 38 | - | 4,5 |
| *Общественные здания* | | | | | | | | | | |
| 2 | Продовольственный магазин «Абсолют» | 1 | - | 1 | 480 | 440 | - | - | 300 м2  торг.площ | 1,95 |
| *Производственные здания* | | | | | | | | | | |
| 3 | Комплекс ООО «РН-Сервис», в т.ч.: | 1-3 | - | 2 | 550 | 1330 | -- | - | - | 5,94 |
|  | Административное | 3 | - | 1 | 470 | 1260 | - | - | 105 мест | 5,60 |
|  | Холодильник | 1 | - | 1 | 80 | 70 | - | - | - | 0,34 |
| 4 | Комплекс ООО «РН-Сервис-склад» (Роснефть), в т.ч.: | 1-3 | - | 15 | 6770 | 7740 | - | - | - | 34,54 |
|  | УПНП и КРС 1+ спортзал | 3 | - | 1 | 930 | 2490 | - | - | 205 мест | 11,14 |
|  | Проектно-ремонтный цех | 1 | - | 1 | 770 | 690 | - | - | 55 мест | 3,09 |
|  | Вспомогательные помещения | 1 | - | 8 | 2930 | 2640 | - | - | - | 11,74 |
|  | РММ | 1 | - | 2 | 870 | 780 | - | - | - | 3,50 |
|  | Склад | 1 | - | 2 | 740 | 670 | - | - | - | 2,96 |
|  | Гараж | 1 | - | 1 | 530 | 470 | - | - | - | 2,11 |
| 5 | Комплекс РН-Уфанипинефть (Роснефть), в т.ч.: | 1-2 | - | 9 | 3230 | 3420 | - | - | - | 15,15 |
|  | Административное | 2 | - | 1 | 550 | 1000 | - | - | 80 мест | 4,42 |
|  | Административное | 1 | - | 1 | 620 | 560 | - | - | 45 мест | 2,48 |
|  | Вспомогательные помещения | 1 | - | 7 | 2060 | 1860 | - | - | - | 8,25 |
| 6 | Комплекс АО «Югансктранстеплосервис», в т.ч.: | 1-3 | - | 4 | 5300 | 9270 | - | - | - | 41,23 |
|  | Административное | 3 | - | 1 | 1060 | 2880 | - | - | 240 мест | 12,78 |
|  | Административное | 2 | - | 1 | 2870 | 5160 | - | - | 430 мест | 22,97 |
|  | Вспомогательные помещения | 1 | - | 1 | 920 | 830 | - | - | - | 3,68 |
|  | Гараж | 1 | - | 1 | 450 | 400 | - | - | - | 1,80 |
| 7 | Производственная база, в т.ч.: | 1-2 | - | 14 | 2450 | 2650 | - | - | - | 8,85 |
|  | Административное | 2 | - | 1 | 500 | 900 | - | - | 75 мест | 3,0 |
|  | Ангар | 1 | - | 1 | 320 | 290 | - | - | - | 0,96 |
|  | Ангар | 1 | - | 1 | 320 | 290 | - | - | - | 0,96 |
|  | Гараж | 1 | - | 1 | 860 | 770 | - | - | - | 2,58 |
|  | Вспомогательные помещения | 1 | - | 10 | 450 | 400 | - | - | - | 1,35 |
| *Сооружения транспортной инфраструктуры* | | | | | | | | | | |
| 8 | ГСК «Глобус» | 1-2 | - | 21 | 13620 | 12260 | - | - | 550 мест | 40,86 |
| 9 | ГСК «Спутник» | 1-3 | - | 16 | 17970 | 19140 | - | - | 720 мест | 111,85 |
| 10 | ГСК «Каротажник» | 1 | - | 5 | 6500 | 5800 | - | - | 260 мест | 19,5 |
| 11 | ГСК «Электрон-2» | 1-2 | - | 5 | 1260 | 1360 | - | - | 50 мест | 4,47 |
| 12 | Гараж | 1 | - | 1 | 90 | 80 | - | - | 3 места | 0,27 |
| 13 | Автосервис | 2 | - | 1 | 190 | 340 | - | - | 7 мест | 1,14 |
| 14 | Гаражи | 1 | - | 2 | 680 | 620 | - | - | 27 мест | 2,04 |
| 15 | Гараж №15 | 1 | - | 1 | 470 | 420 | - | - | 18 мест | 1,41 |
| *Сооружения инженерной инфраструктуры* | | | | | | | | | | |
| 16 | КТПН 11-51 (ТП 6/0,4) | - | - | 1 | 9 | - | - | - | - | - |
| 17 | КТПН П-28 (ТП 6/0,4) | - | - | 1 | 2 | - | - | - | - | - |
| 18 | ТП 6/0,4 | - | - | 5 | 84 | - | - | - | - | - |
| 19 | Куст скважин №324 (№307, 324, 337) месторождение Усть-Балыкское (лик.) | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - |
| 20 | Скважина №338, месторождение Усть-Балыкское (пьез.) | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - |
| 21 | Скважина №814, месторождение Усть-Балыкское (лик.) | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - |
| 22 | Скважина №849, месторождение Усть-Балыкское (лик.) | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - |
| 23 | Куст скважин №22 (№403, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 413, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 1441Б, 1455Б, месторождение Усть-Балыкское (лик.) | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - |
| **Проектируемая застройка** | | | | | | | | | | |
| *Общественные здания* | | | | | | | | | | |
| 24 | Общественное здание административного назначения | 3 | - | 1 | 600 | 1620 | - | - | 135 мест | 5,4 |
| 25 | Общественное здание административного назначения | 3 | - | 1 | 800 | 2400 | - | - | 200 мест | 7,2 |
| *Производственные здания* | | | | | | | | | | |
| 26 | Производственное здание | 1 | - | 1 | 1500 | 1350 | - | - | 112 мест | 4,5 |
| 27 | Производственное здание | 1 | - | 1 | 1200 | 1080 | - | - | 90 мест | 3,6 |

**2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры**

Проектом планировки территории размещение объектов социального обслуживания населения не предусматривается.

Нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности, на смежных территориях и в структуре городского округа.

*Благоустройство и озеленение*

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входят:

- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;

- озеленение;

- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;

- сохранение естественных зеленых насаждений.

- устройство парковочных мест.

**2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры**

**2.3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть**

Предусмотрено развитие улично-дорожной сети в увязке планируемой территории с существующей сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой.

**2.3.2 Улицы и дороги**

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

*Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения:*

- Объездная дорога, ширина проезжей части – 15 м;

- ул.Мира, ширина проезжей части – 15 м;

*Магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные:*

- ул.Жилая, ширина проезжей части – 15 м;

- ул.Киевская, ширина проезжей части – 7 м.

**2.3.3 Пешеходное движение**

В проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство территории сквера и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

*Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения:*

- Объездная дорога, ширина тротуара – 3 м;

- ул.Мира, ширина тротуара – 3 м;

*Магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные:*

- ул.Жилая, ширина тротуара – 2,25 м;

- ул.Киевская, ширина тротуара – 2,25 м.

*Территории общего пользования:*

Ширина пешеходных тротуаров на территориях составляет от 1,5 до 3 м.

**2.3.4 Велосипедное движение**

На территории в границах проектирования велосипедное движение не выделяется из общего потока.

**2.3.5 Общественный пассажирский транспорт**

Развитие маршрутной сети автобусного транспорта предусматривается по существующей магистральной сети, дополнительных остановок общественного транспорта не предусмотрено. Общее количество остановочных пунктов по ул.Жилая – 1 двухсторонний остановочный комплекс.

**2.3.6 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта**

Существующие ГСК сохраняются. Предусмотрено размещение открытых стоянок для хранения индивидуального автотранспорта:

а) открытые наземные стоянки хранения автомобилей на приобъектных стоянках – 454 м/м.

б) закрытые наземные стоянки хранения автомобилей в ГСК – 1635 м/м.

*Сооружения и устройства для обслуживания транспорта*

Предусматривается производственное здание для обслуживания транспорта в районе ул.Киевская.

**2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры**

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию санитарно-защитных зон этих объектов.

**2.4.1 Водоснабжение**

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям предусматривается от сети водопровода по ул.Жилая с помощью проектируемого водопровода. Предусматривается строительство кольцующего уличного водопровода вдоль ул.Мира, Объездной дороги, ул.Киевская с точками подключения в существующих колодцах ВК1, ВК2, расположенных на кольцевом уличном водопроводе. Предусматривается демонтаж сетей водоснабжения, подключенных к демонтируемым жилым домам.

Протяженность демонтируемого водопровода – 3,29 км.

Протяженность проектируемого водопровода:

- вне границ проектирования – 0 км;

- в границах проектирования – 1,62 км*.*

Водопотребление на расчетный срок – 33,49 м3/сут.

*Поливочный водопровод*

Полив зеленых насаждений предусмотрен от пожарно-питьевого водопровода.

*Технический водопровод*

Технический водопровод не предусматривается.

**2.4.2 Водоотведение**

Система канализации сохраняемой жилой и общественной застройки осуществляется с помощью подключения к проектируемому самотечному коллектору вдоль ул.Киевская с точкой подключения в существующий колодец КК1 на территории КНС-2. Предусматривается демонтаж сетей водоотведения, подключенных к демонтируемым жилым домам.

Протяженность демонтируемой сети канализации – 0,55 км.

Протяженность проектируемой сети канализации:

- вне границ проектирования – 0,38 км;

- в границах проектирования – 0,59 км*.*

Водоотведение на расчетный срок – 33,49 м3/сут.

**2.4.3 Теплоснабжение**

Проектом планируется подключение всей проектируемой общественной и производственной застройки к существующим тепловым сетям по ул.Жилая. Предусматривается демонтаж тепловых сетей, подключенных к демонтируемым жилым домам.

Протяженность демонтируемых тепловых сетей – 2,24 км.

Протяженность проектируемых тепловых сетей:

- вне границ проектирования – 0 км;

- в границах проектирования – 0,40 км*.*

Расход тепла на расчетный срок – 2,29 МВт (1,976 Гкал/час).

**2.4.4 Газоснабжение**

Подключение проектируемой общественной и производственной застройки к существующим сетям газоснабжения среднего давления осуществляется от сетей по ул.Жилая, включая строительство ГРПШ при каждом здании на отведенных участках (в случае отсутствия возможности подключения к тепловым сетям).

Расположение сетей газоснабжения и ГРПШ предусмотреть на этапе разработки проектной документации.

**2.4.5 Электроснабжение**

Подключение проектируемой застройки предусмотрено от реконструируемых и планируемых ТП 6/0,4 кВ. На территории земельных участков предусматривается устройство КЛ-0,4 кВ с подключением потребителей. Предусматривается демонтаж сетей электроснабжения, подключенных к демонтируемым жилым домам.

По проездам предусматривается устройство ВЛ-0,4 кВ наружного освещения. Подключение наружного освещения предусмотрено от питающих пунктов наружного освещения, расположенных у трансформаторных подстанций. Питание осветительной сети предлагается выполнить от силовых шкафов автоматизированной системы телеуправления освещением.

Количество планируемых трансформаторных подстанций:

- реконструкция КТПН 6/0,4 кВ №П-28 в КТПН 6/0,4 кВ 2х100 кВ×А;

- строительство КТПН 6/0,4 кВ №1 2х160 кВ×А;

- строительство КТПН 6/0,4 кВ №2 2х100 кВ×А.

Ориентировочная протяженность проектируемых сетей электроснабжения вне границ проектирования:

- кабельных линий электропередач КЛ-0,4 кВ – 0,09 км.

- воздушных линий электропередач ВЛ-0,4 кВ – 1,02 км.

Ориентировочная протяженность проектируемых сетей электроснабжения в границах проектирования:

- кабельных линий электропередач КЛ-0,4 кВ – 0,74 км;

- воздушных линий электропередач ВЛ-0,4 кВ – 1,04 км.

- воздушных линий электропередач ВЛ-6 кВ – 0 км.

Протяженность демонтируемой кабельной линии КЛ-0,4 кВ – 0,20 км.

Протяженность демонтируемой воздушной линии ВЛ-0,4 кВ – 2,46 км

Мощность электропотребления на расчетный срок – 3172 кВт.

**2.4.6 Сети связи**

*Телефонизация*

Подключение проектируемой застройки и существующей общественной застройки без подключения по ул.Жилая предусмотрено от существующих сетей связи по ул.Мира, с прокладкой линий по ул.Жилая и ул.Киевская до потребителей.

Ориентировочная протяженность сетей связи:

- вне границ проектирования – 0 км;

- в границах проектирования – 1,17 км.

*Радиофикация*

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

*Телевидение*

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

**2.4.7 Дождевая канализация**

Подключение проектируемой застройки в восточной части территории предусмотрено с помощью закрытого ливневого самотечного коллектора по ул.Мира с подключением к существующим сетям дождевой канализации по ул.Жилая. Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском после очистки на очистных сооружениях в ближайший водоем.

Протяженность закрытых сетей самотечной дождевой канализации – 0,45 км.

Суточный объем поверхностного стока, поступающего на очистные сооружения с территории – 1500 м3/сут.

**2.4.8 Инженерная подготовка территории**

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противоэрозионные мероприятия.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

**2.4.9 Санитарная очистка**

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Количество контейнерных площадок – 1х1 контейнера.

Накопление бытовых отходов на расчетный срок составит 57 м3/год.

**ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проектом предусматривается освоение территории в два этапа с расчетным сроком до 2029 г.

1 этап:

1. Демонтаж существующей ветхой и самовольной застройки.

2. Выполнение подготовительных работ для сохраняемой застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей.

3. Строительство улично-дорожной сети.

4. Строительство элементов благоустройства, необходимых для функционирования территории.

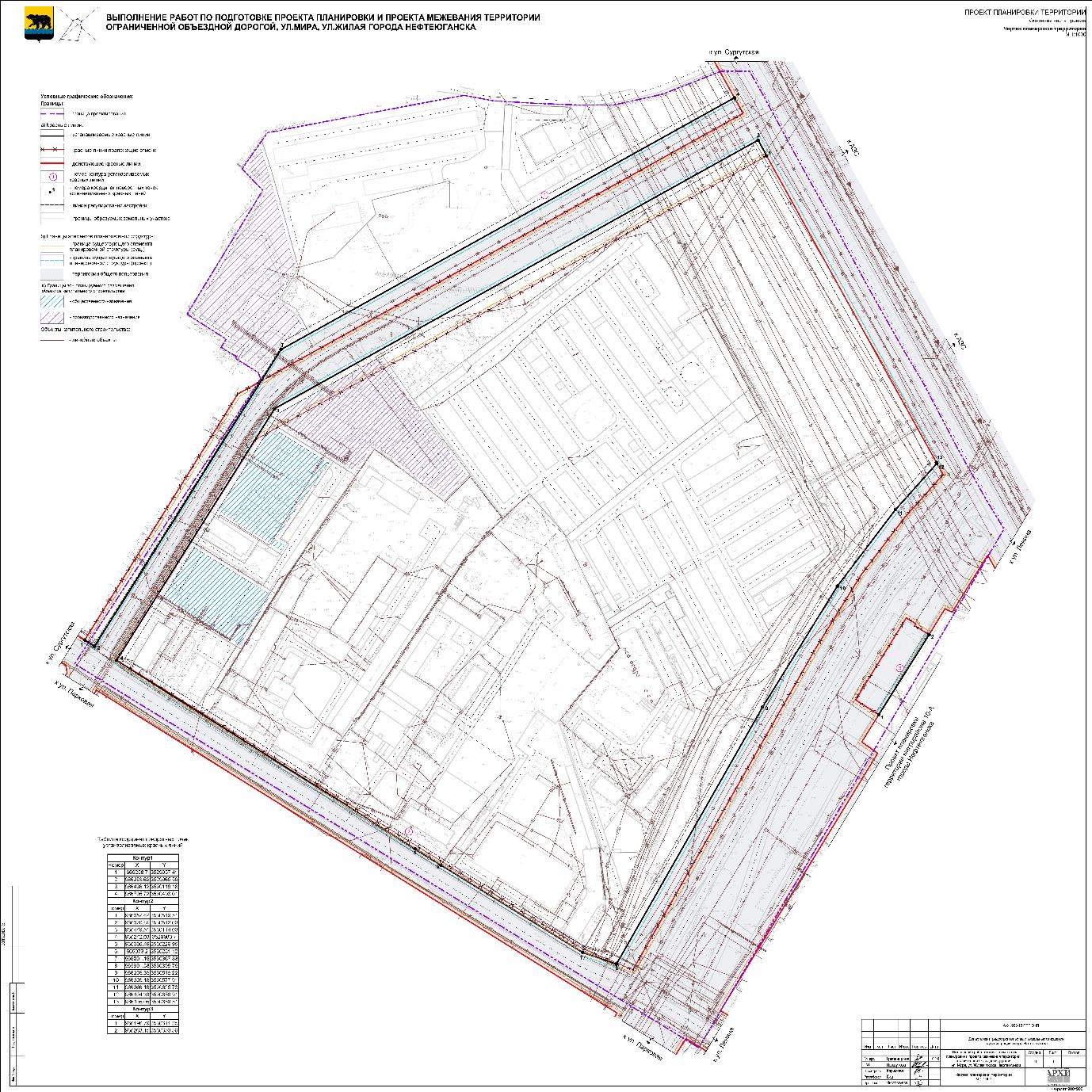
2 этап:

1. Строительство планируемых зданий и сооружений.

2. Строительство элементов благоустройства, необходимых для функционирования территории.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство благоустройства предусматривается за счет бюджетных средств.

**Чертеж планировки территории**



**Основные технико–экономические показатели**

| **№ п/п** | | **Показатели** | | **Единица измерения** | | **Современное состояние на 2017 г.** | | **Расчетный срок** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | | Территория | | | | | | | |
| 1.1 | | Территория - всего | | га | | **37,90** | | **37,90** | |
| 1.2 | | **Общественно-деловых зон, в т.ч.:** | | -"- | | **14,80** | | **14,43** | |
| - жилого назначения | | -"- | | 2,12 | | 0,50 | |
| - общественного назначения | | -"- | | 1,59 | | 1,21 | |
| - производственного назначения | | -"- | | 8,06 | | 10,77 | |
| - транспортной инфраструктуры | | -"- | | 0,24 | | 1,15 | |
| - инженерной инфраструктуры | | -"- | | 0,02 | | 0,01 | |
| - прочие | | -"- | | 2,77 | | 2,00 | |
| 1.3 | | **Производственных зон, в т.ч.:** | | -"- | | **2,65** | | **2,27** | |
| - жилого назначения | |  | | 0,54 | | - | |
| - общественного назначения | | -"- | | - | | - | |
| - производственного назначения | | -"- | | - | | 1,82 | |
| - транспортной инфраструктуры | | -"- | | 0,15 | | 0,15 | |
| - инженерной инфраструктуры | | -"- | | 0,01 | | 0,01 | |
| - прочие | | -"- | | 1,97 | | 0,29 | |
| 1.4 | | **Зон инженерной и транспортной инфраструктур, в т.ч.:** | | -"- | | **7,98** | | **8,69** | |
| - транспортной инфраструктуры | | -"- | | 7,94 | | 8,68 | |
| - инженерной инфраструктуры | | -"- | | 0,01 | | 0,01 | |
| - прочие | | -"- | | 0,03 | | - | |
| 1.5 | | **Зон рекреационного назначения, в т.ч.:** | | -"- | | **4,45** | | **3,76** | |
| - проезды, тротуары, площадки | | -"- | | 1,05 | | 1,03 | |
| - озеленение | | -"- | | 3,40 | | 2,73 | |
| 1.6 | | **Зон общего пользования, в т.ч.:** | | -"- | | **8,02** | | **8,75** | |
| - жилого назначения | |  | | 0,49 | | - | |
| - транспортной инфраструктуры | |  | | 0,24 | | - | |
| - проезды, тротуары, площадки | | -"- | | 2,86 | | 5,26 | |
| - озеленение | | -"- | | 4,43 | | 3,49 | |
| 1.5 | | Территория неустановленного назначения | | -"- | | 0 | | 0 | |
| 1.6 | | Коэффициент застройки | | % | | 0,15-0,17 | | 0,06-0,17 | |
| 1.7 | | Коэффициент плотности застройки | | -"- | | 0,13-0,4 | | 0,06-0,4 | |
| 1.8 | | Из общей территории: | |  | |  | |  | |
| земли федеральной собственности | | га | | 0 | | 0 | |
| земли субъектов Российской Федерации | | -"- | | 0 | | 0 | |
| земли муниципальной собственности | | -"- | | 31,4 | | 29,4 | |
| земли частной собственности | | -"- | | 6,5 | | 8,5 | |
| 2 | | Население | | | | | | | |
| 2.1 | | Численность населения | | чел. | | 520 | | 38 | |
| 2.2 | | Плотность населения | | чел./га | | 205 | | 75 | |
| 3 | | Жилищный фонд | | | | | | | |
| 3.1 | | Общая площадь жилых домов | | м2 общей площади | | 13750 | | 1500 | |
| 3.2 | | Плотность застройки | | м2/га | | 3500 | | 2252 | |
| 3.3 | | Средняя этажность застройки | | этаж | | 2-3 | | 3 | |
| 3.4 | | Существующий сохраняемый жилищный фонд | | м2 общей площади | | - | | 1500 | |
| 3.5 | | Убыль жилищного фонда | | -"- | | - | | 12250 | |
| 4 | | Планируемые объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения | | | | | | | |
| 4.1 | | Общественное здание административного назначения | | м2 общей площади | | - | | 1620 | |
| 4.2 | | Общественное здание административного назначения | | -"- | | - | | 2400 | |
| 5 | | Планируемые объекты производственного назначения | | | | | | | |
| 5.1 | | Производственное здание | | -"- | | - | | 1350 | |
| 5.2 | | Производственное здание | | -"- | | - | | 1080 | |
| 6 | | Транспортная инфраструктура | | | | | | | |
| 6.1 | | Протяженность улично-дорожной сети, в том числе: | | км | |  | |  | |
| 6.1.1 | | - магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения | | -"- | | 0,4 | | 0,9 | |
| 6.1.2 | | - магистральные улицы районного значения | | -"- | | 0,8 | | 1,3 | |
| 6.2 | | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, в том числе: | | -"- | | 1,4 | | 1,9 | |
| 6.2.1 | | - автобус | | -"- | | 1,4 | | 1,9 | |
| 6.3 | | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей | | м/мест | | 1635 | | 2140 | |
| 7 | | Инженерное оборудование и благоустройство территории | | | | | | | |
| 7.1 | | Водопотребление | | м3/сут | | ок. 30 | | 33,49 | |
| 7.2 | | Водоотведение | | -"- | | ок. 30 | | 33,49 | |
| 7.3 | | Электропотребление | | кВт | | ок. 3000 | | 3172 | |
| 7.4 | | Расход газа | | м3/год | | 0 | | 0 | |
| 7.5 | | Теплоснабжение | | Гкал/час | | ок. 2,0 | | 1,976 | |
| 7.6 | | Количество твердых бытовых отходов | | м3/год | | ок. 1000 | | 1273 | |
| 7.7 | | Количество поверхностного стока | | м3/сут | | 1500 | | 1500 | |