



**Общество с ограниченной ответственностью
«Юрюзанский проектно-строительный сервис»**

Свидетельство № СРО-П-019-26082009

456120, г. Юрюзань, ул. Советская, 98а

**Проект планировки и проект межевания
территории, ограниченной ул. Парковая, ул. Мира,
ул. Нефтяников (район СУ-905) города
Нефтеюганска**

Основная часть проекта планировки территории

Том 1

Раздел 1

07-00-00-2020-ППТ

Челябинск
2021



**Общество с ограниченной ответственностью
«Юрюзанский проектно-строительный сервис»**

Свидетельство № СРО-П-019-26082009

456120, г. Юрюзань, ул. Советская, 98а

**Проект планировки и проект межевания
территории, ограниченной ул. Парковая, ул. Мира,
ул. Нефтяников (район СУ-905) города
Нефтеюганска**

Основная часть проекта планировки территории

Том 1

Раздел 1

Заказчик: Департамент градостроительства и земельных отношений
Администрации города Нефтеюганска

Исполнитель: ООО «ЮПСС»


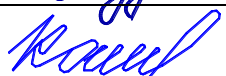
Генеральный директор _____  А.И. Кашапов

Состав проекта по планировке территории

№ п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
	Проект планировки территории	
ТОМ 1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
Раздел 1	Текстовая часть	
Раздел 2	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж планировки территории: красные линии; границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	1:1000
Лист 2	Чертеж планировки территории: границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:1000
ТОМ 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Раздел 1	Текстовая часть	
Раздел 2	Графическая часть	
Лист 1	Фрагмент карты планировочной структуры территории города Нефтеюганска	1:5000
Лист 2	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети	1:1000
Лист 3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1000
Лист 4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:1000
Лист 5	Вариант планировочных решений застройки в соответствии с проектом планировки территории	1:1000
Лист 6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:1000
Лист 7	Схема размещения сетей инженерно-технического обеспечения	1:1000
Лист 8	Схема мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций и мероприятий по гражданской обороне	1:1000
	Проект межевания территории	
ТОМ 3	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	
Раздел 1	Текстовая часть	
Раздел 2	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории: границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры; красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;	1:1000

	границы образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для муниципальных нужд; границы публичных сервитутов	
ТОМ 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия; границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотакционных выделов или частей лесотакционных выделов	1:1000

Состав исполнителей

№ п/п	ФИО	Должность	Подпись
1	2	3	4
1	Абдуллина А.Т.	Архитектор проекта	
2	Кашапов А.И.	Главный инженер проекта	

Оглавление

Введение	7
I. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.....	7
1. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки	7
2. Характеристики объектов капитального строительства	9
2.1. Объекты жилого назначения	9
2.2. Объекты производственного назначения.....	9
2.3. Объекты общественно-делового назначения.....	9
2.4. Объекты иного назначения	11
2.5. Объекты коммунальной инфраструктуры	11
2.6. Объекты транспортной инфраструктуры.....	11
2.7. Объекты социальной инфраструктуры	11
II. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы	

комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы	
комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы	
комплексного развития социальной инфраструктуры	12

Введение

Проект планировки территории, ограниченной ул. Парковая, ул. Мира, ул. Нефтяников (район СУ-905) города Нефтеюганска (далее – Проект) разрабатывается на основании муниципального контракта от 06.04.2020 №023.

Проект подготавливается для развития территории проектирования как общественно-деловой зоны; установления границ территорий общего пользования, установления границ земельных участков, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

1. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Нефтеюганска проектируемая территория расположена в ОД - общественно-деловой зоне и ТА-2 - зоне объектов гаражного назначения (ГСК).

ОД – общественно-деловая зона

В общественно-деловой зоне устанавливаются следующие виды

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные виды разрешенного использования:

- деловое управление;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- коммунальное обслуживание;

б) условно разрешенные виды использования:

- общественное управление;
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- рынки;
- магазины;
- банковская и страховая деятельность;
- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;
- развлечения;
- хранение автотранспорта;
- служебные гаражи;
- среднее и высшее профессиональное образование;
- религиозное использование;

в) вспомогательные виды разрешенного использования:

- хранение автотранспорта;
- служебные гаражи;
- объекты дорожного сервиса;
- отдых (рекреация);
- коммунальное обслуживание.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ОД и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 83-89 Правил землепользования и застройки города Нефтеюганска.

ТА2 – зона объектов гаражного назначения (ГСК)

а) основные виды разрешенного использования:

- хранение автотранспорта;
- служебные гаражи;
- земельные участки (территории) общего пользования;

б) условно разрешенные виды использования отсутствуют.

в) условно разрешенные виды использования:

- коммунальное обслуживание.

Ограничения использования земельных участков и объектов

капитального строительства, находящихся в зоне ТА-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 83-89 Правил землепользования и застройки города Нефтеюганска.

Характеристики планируемого развития территории

Площадь проектируемой территории – 13,79 га.

Коэффициент плотности застройки «брутто» – 0,34 (максимально допустимое значение – 0,4).

Коэффициент застройки – 26% (максимально допустимое значение – 25%).

2. Характеристики объектов капитального строительства

Генеральным планом города Нефтеюганска размещение объектов федерального, регионального значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

2.1. Объекты жилого назначения

На проектируемой территории не предусматривается размещение объектов капитального строительства жилого назначения.

2.2. Объекты производственного назначения

В границах проектирования расположены существующие сохраняемые производственные здания.

Таблица №1.

№	Наименование	Этажность	Общая площадь, м ²
1	Производственные здания	1	5457
2	Хлебзавод	1	3863

Проектом планировки территории не предусматривается размещение новых объектов производственного назначения.

2.3. Объекты общественно-делового назначения

В границах проектирования расположены существующие сохраняемые объекты общественно-делового назначения и объекты незавершенного строительства.

Таблица №2.

№	Наименование	Этажность	Общая площадь, м ²
Объекты незавершённого строительства			
1	Магазин	1	545
2	Офисное здание	1	326
Существующие здания			
3	Административное здание «ДОСААФ»	2	1000
4	Административное здание	2	474
5	Торговый центр «Континент»	3	5757
6	Административное здание	2	1838
7	Административное здание	2	308
7	Административное здание «Управление капитального строительства и жилищно-коммунального комплекса Нефтеюганского района»	2	1196
8	Административное здание	2	1840
9	Административное здание «Единая Дежурно-Диспетчерская Служба Нефтеюганского района»	2	2532
10	Торговый центр «БУМ»	4	4844
11	Военный комиссариат г. Нефтеюганска и Нефтеюганского района	3	1236
12	Административное здание «Городская баня»	1	1903
13	Административное здание	2	436
14	Нефтеюганский политехнический колледж	2	1208
15	Административное здание	4	3104
16	Административное здание	2	950
17	Административное здание «Комитет по Земельным Ресурсам Нефтеюганского района»	2	1006
18	Административное здание	2	300
19	Административное здание	2	994
20	Торговое предприятие	2	824
21	Торговое предприятие	1	351

Проектом планировки не предусматривается размещение новых объектов общественно-делового назначения.

2.4. Объекты иного назначения

Проектом планировки территории не предусматривается размещение объектов иного назначения.

2.5. Объекты коммунальной инфраструктуры

Существующие сохраняемые объекты коммунальной инфраструктуры в границах проектирования:

- сети водоснабжения;
- сети теплоснабжения;
- сети газоснабжения;
- сети электроснабжения низковольтные;
- сети электроснабжения высоковольтные;
- сети хозяйственно-бытовой канализации;
- сети ливневой канализации;
- сети связи;
- трансформаторные подстанции.

2.6. Объекты транспортной инфраструктуры

Проектируемая территория ограничена:

- ул. Мира (Магистральная улица общегородского значения);
- ул. Нефтяников (Магистральная улица районного значения);
- ул. Парковая (Магистральная улица районного значения).

Транспортная инфраструктура внутри участка проектирования представлена проездами. Необходимо разработать рабочий проект по замене существующих типов проектных покрытий на тип капитально-усовершенствованный, в связи с удовлетворительным и местами неудовлетворительным состоянием покрытий.

В границах проектирования расположены существующие объекты транспортной инфраструктуры.

Таблица №3.

№	Наименование	Этажность	Общая площадь, м ²
1	Автомойка	1	349
2	Автомойка	1	202
3	Гаражи	1	15141

2.7. Объекты социальной инфраструктуры

Проектом планировки не предусматривается размещение объектов социальной инфраструктуры.

II. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Проектом планировки не предусматривается строительство новых объектов капитального строительства.

На сегодняшний день в границах проектирования располагаются 2 объекта незавершенного строительства.

Таблица №4.

Наименование объекта незавершенного строительства	Адрес местоположения	Годы реализации
		Проектирование
		Строительство
Магазин	г. Нефтеюганск, ул. Парковая, земельный участок 5/1, кадастровый номер 86:20:0000043:424	-
		2017-2027
Здание гаража с административно-бытовыми помещениями	г. Нефтеюганск, ул. Мира, земельный участок 9/1, 86:20:0000043:91	-
		2015-2025