

Общество с ограниченной ответственностью

«Первая Кадастровая Компания»

****

**Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории 7 микрорайона города Нефтеюганска, проекта внесения изменений в проект планировки территории города Нефтеюганска (красные линии)**

Том I

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

Основная часть проекта

Текстовая часть

Шифр: 7-21-ППиПМ.ТЧ-1

Заказчик: Карапита Александр Викторович

Нефтеюганск, 2021 г.



Общество с ограниченной ответственностью

«Первая Кадастровая Компания»

****

**Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории 7 микрорайона города Нефтеюганска, проекта внесения изменений в проект планировки территории города Нефтеюганска (красные линии)**

Том I

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

Основная часть проекта

Шифр: 7-21-ППиПМ.ТЧ-1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Генеральный директор |  | А.Ю. Жук |
| Начальник отдела |  | А.С. Никифоров |

Нефтеюганск, 2021 г.

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Шифр** | **Масштаб** |
|  | **Проект планировки территории** | | |
|  | *Основная часть проекта* | | |
|  | Чертеж планировки территории | 7-21-ППиПМ | 1:500 |
|  | Текстовая часть |  |  |
|  | Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства | Том I  7-21-ППиПМ.ТЧ-1 |  |
|  | Положения об очередности планируемого развития территории | Том I  7-21-ППиПМ.ТЧ-1 |  |
|  | *Материалы по обоснованию проекта* | | |
|  | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры | 7-21-ППиПМ | 1:10 000 |
|  | Вариант планировочного решения застройки территории | 7-21-ППиПМ | 1:500 |
|  | Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. | 7-21-ППиПМ | 1:500 |
|  | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства | 7-21-ППиПМ | 1:500 |
|  | Текстовая часть | Том II  7-21-ППиПМ.ТЧ-2 |  |
|  | **Проект межевания территории** | | |
|  | *Основная часть проекта* | | |
|  | Текстовая часть | Том III  7-21-ППиПМ.ТЧ-3 |  |
|  | Чертеж межевания территории | 7-21-ППиПМ | 1:500 |
|  | *Материалы по обоснованию проекта* | | |
|  | Чертеж по обоснованию межевания территории | 7-21-ППиПМ | 1:500 |
|  | **Инженерные изыскания** | | |
|  | Инженерно-геодезические изыскания | ДСП |  |

Ввиду отсутствия необходимости по внесению изменений в проектные решения ранее утвержденной градостроительной документации в отношении 7 микрорайона, размещенной на официальном сайте администрации города Нефтеюганска из состава проекта исключены чертежи:

- схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории;

- схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети.

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ 5](#_Toc67000230)

[ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 7](#_Toc67000231)

[1. Характеристики планируемого развития территории 7](#_Toc67000232)

[1.1 Плотность и параметры застройки территории 7](#_Toc67000233)

[1.2 Предложения по формированию красных линий улиц 7](#_Toc67000234)

[1.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования 7](#_Toc67000235)

[1.4 Зоны с особыми условиями использования территории 7](#_Toc67000236)

[2. Характеристики объектов капитального строительства 8](#_Toc67000237)

[2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения 8](#_Toc67000238)

[2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры 9](#_Toc67000239)

[2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры 9](#_Toc67000240)

[2.3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть 9](#_Toc67000241)

[2.3.2 Улицы и дороги 9](#_Toc67000242)

[2.3.3 Пешеходное движение 9](#_Toc67000243)

[2.3.4 Велосипедное движение 9](#_Toc67000244)

[2.3.5 Общественный пассажирский транспорт 9](#_Toc67000245)

[2.3.6 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта 9](#_Toc67000246)

[2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры 10](#_Toc67000247)

[2.4.1 Водоснабжение 10](#_Toc67000248)

[2.4.2 Водоотведение 10](#_Toc67000249)

[2.4.3 Теплоснабжение 10](#_Toc67000250)

[2.4.4 Газоснабжение 10](#_Toc67000251)

[2.4.5 Электроснабжение 10](#_Toc67000252)

[2.4.6 Сети связи 11](#_Toc67000253)

[2.4.7 Дождевая канализация 11](#_Toc67000254)

[2.4.8 Инженерная подготовка территории 11](#_Toc67000255)

[2.4.9 Санитарная очистка 11](#_Toc67000256)

[ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 11](#_Toc67000257)

**ВВЕДЕНИЕ**

Проект разработан ООО «Первая Кадастровая Компания» в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;

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

- 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 государственном кадастре недвижимости»;

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

- Методическими рекомендациями по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов (утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011 г. № 244);

- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* 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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- 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»;

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

- 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»;

- Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО – Югры» (далее РНГП);

- 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.;

- Решением Думы Нефтеюганского района от 25.03.2015 №573 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Нефтеюганского района» (далее – МНГП).

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

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

- Правила землепользования и застройки города Нефтеюганска, утвержденные решением Думы города Нефтеюганска «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нефтеюганска» от 24.12.2019 №702-VI (далее – ПЗЗ);

- Проект внесения изменений в проект планировки территории города Нефтеюганска (красные линии), утвержденный постановлением администрации города Нефтеюганска от 18.05.2020 №747-п «Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки территории города Нефтеюганска (красные линии)»;

- Проект планировки и проект межевания территории 7 микрорайона города Нефтеюганска утвержденный постановлением администрации города Нефтеюганска от 05.08.2008 №1157.

2. Исходные данные, выданные Заказчиком.

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.

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.

Карапита А.В. является лицом, по инициативе которого принято решение о подготовке документации по планировке и межеванию территории. Инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО «Первая кадастровая компания» в 2021 г., в результате которых была получена цифровая топографическая основа М 1:500, которая, согласно решению Карапита А.В., является достаточной для выполнения работ по подготовке настоящей градостроительной документации.

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

**1. Характеристики планируемого развития территории**

Проектом предусматривается размещения предприятия торговли – магазина.

Проектируемые объекты капитального строительства относятся:

Для зоны ОД «Общественно-деловая зона»:

- к условно разрешенным видам использования: магазины (4.4)\*;

- к основным разрешенным видам использования: земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Примечания:

\* Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства производится согласно ст. 39 ГК РФ.

**1.1 Плотность и параметры застройки территории**

*Основные параметры застройки*

Территориальная зона ОД:

Площадь территории проектирования – 2884 м2.

Площадь застройки – 907 м2.

Коэффициент застройки – 0,31.

Общая площадь застройки – 907 м2.

Коэффициент плотности застройки – 0,31.

Плотность застройки – 3149 м2/га.

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне ОД установлены в ПЗЗ:

- магазины (4.4):

Предельные размеры земельных участков иных зданий, строений, сооружений в границах зоны определяются проектом планировки территории – не установлены.

Выделение участков ограждением, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, не допускается.

Максимальное количество этажей – 5.

Минимальные отступ от красной линии – 3 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

*Население*

Население в границах внесения изменений в ранее утвержденную градостроительную документацию отсутствует.

**1.2 Предложения по формированию красных линий улиц**

Проектом не предусматривается изменение, установление, отмена действующих красных линий.

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

Предложения по изменению границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования, не вносятся.

**1.4 Зоны с особыми условиями использования территории**

На территории имеются зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории с учетом экологических и санитарно-эпидемиологических требований. Границы ЗОУИТ требуют уточнений в связи с более точными данными изысканий, точным расположением объектов, текущим функциональным назначением и действующими нормативными документами.

Проектом определены следующие прогнозируемые (ориентировочные) зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:

**Охранные зоны**

Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии):

- вдоль воздушных линий электропередачи 0,4 кВ по обе стороны от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии 2 м.

Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов):

- вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров — с противоположной стороны.

Охранная зона тепловых сетей

- 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.

**Расстояния от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений**

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

- расстояние по горизонтали (в свету) от водопровода до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от водопровода;

- расстояние по горизонтали (в свету) от напорной канализации – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от сетей канализации;

- расстояние по горизонтали (в свету) от самотечной канализации (бытовой и дождевой) – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сетей канализации;

- расстояние по горизонтали (в свету) от тепловых сетей от наружной стенки канала, тоннеля – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от тепловых сетей, от оболочки бесканальной прокладки – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от тепловых сетей.

Согласно таблице В.1\* СП 62.13330.2011:

- минимальные расстояния от подземных газопроводов до зданий и сооружений – установлены на расстоянии 2÷10 м от газопроводов до фундаментов зданий.

**2. Характеристики объектов капитального строительства**

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

Таблица 1

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ по эксп.** | **Наименование** | **Этаж-ность** | **Пл.застройки, м2** | **Общая пл., м2** | **Торговая пл., м2** | **Стр.объем, тыс.м3** |
| **Проектируемая застройка** | | | | | | |
| *Общественно-деловая* | | | | | | |
| 1 | Магазин | 1 | 907 | 907 | 895 | 0,90 |

**2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры**

Объекты социального обеспечения для обслуживания проектируемой территории в рамках настоящего проекта не предусматриваются.

*Благоустройство и озеленение*

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

- строительство проезжих частей, пешеходных тротуаров с твердым покрытием;

- наружное освещение;

- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;

- озеленение;

- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;

- сохранение естественных зеленых насаждений.

**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 и проектируемой сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой.

**2.3.2 Улицы и дороги**

В границах внесения изменений улично-дорожная сеть отсутствует. Предусматривается организация подъезда к проектируемому объекту торговли с существующего проезда, расположенного вдоль восточной границы проектирования.

**2.3.3 Пешеходное движение**

В границах внесения изменений транзитное движение пешеходов отсутствует. Доступ пешеходов к планируемому объекту торговли осуществляется по проектируемому твердому покрытию.

**2.3.4 Велосипедное движение**

В границах внесения изменений транзитное велосипедное движение отсутствует. По территории проектирования велосипедное движение не выделяется и осуществляется по проектируемым проездам.

**2.3.5 Общественный пассажирский транспорт**

Автобусная остановка общественного транспорта находится в 60 метрах на северо-запад от границ проектирования.

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

Предусмотрено размещение машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта – приобъектные открытые стоянки транспорта (18 м/м).

*Сооружения и устройства для обслуживания транспорта*

Сооружения и устройства для обслуживания транспорта не предусматриваются.

**2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры**

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство инженерных с целью подключения проектируемого объекта торговли, организацию охранных зон этих объектов.

**2.4.1 Водоснабжение**

Подключение проектируемой застройки к централизованному водоснабжению предусматривается от существующего хозяйственно-питьевого водопровода, проходящего в границах по внесению изменений.

Предлагается перенос существующих сетей водоснабжения с целью обеспечения требований СП 42.13330.2016 и размещения проектируемых объектов. Ориентировочная протяженность сетей, подлежащих переносу, составляет 99 м.

Предлагается изменение ранее запроектированного водопровода. Протяженность изменяемой части – 71 м.

Водопотребление на расчетный срок – 1,34 м3/сут.

*Поливочный водопровод*

Централизованный поливочный водопровод проектом не предусматривается.

*Технический водопровод*

Технический водопровод проектом не предусматривается.

**2.4.2 Водоотведение**

Подключение к централизованной системе канализации предусматривается от существующих сетей водоотведения, проходящих в границах по внесению изменений.

Предлагается перенос существующих сетей водоотведения с целью обеспечения требований СП 42.13330.2016 и размещения проектируемых объектов. Ориентировочная протяженность сетей, подлежащих переносу, составляет 83 м.

Водоотведение на расчетный срок – 1,34 м3/сут.

**2.4.3 Теплоснабжение**

Подключение к централизованной системе теплоснабжения не предусматривается.

Предлагается перенос существующих сетей теплоснабжения с целью обеспечения требований СП 42.13330.2016 и размещения проектируемых объектов, Ориентировочная протяженность сетей, подлежащих переносу, составляет 100 м.

**2.4.4 Газоснабжение**

Централизованное газоснабжение предусматривается от существующих сетей газоснабжения, проходящих в границах по внесению изменений, цель использования – установка газового котла для отопления объекта торговли.

Предлагается перенос существующих сетей газоснабжения с целью обеспечения требований СП 42.13330.2016 и размещения проектируемых объектов, Ориентировочная протяженность сетей, подлежащих переносу, составляет 84 м.

Газоснабжение на расчетный срок – 185 м3/сут.

**2.4.5 Электроснабжение**

Подключение проектируемой застройки предусмотрено от воздушной линии электропередачи (ВЛ-6кВ), проходящей вдоль северной границы проектирования, с устройством кабельной линии электропередачи (КЛ-6кВ) от высоковольтной опоры до потребителя.

Мощность электропотребления на расчетный срок – 227 кВт.

**2.4.6 Сети связи**

Подключение проектируемой застройки к проводным сетям связи предусматривается от существующего колодца в районе дома 7-й микрорайон, 40Д. Ориентировочная длина проектируемого подземного кабеля связи – 37 м. Мероприятия по сохранности существующих линий связи с согласованием с эксплуатирующей организацией. подлежат разработке следующих этапах проектирования (в том числе установка дополнительных опор и переброс линии на сохраняемые и дополнительные опоры).

**2.4.7 Дождевая канализация**

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом на существующей, согласно материалам Генерального плана, улицы с дальнейшим сбросом через систему открытых каналов в существующие системы очистки.

Суточный объем поверхностного стока – 10,2-11,6 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.

В зонах возможного затопления и подтопления территории предусматриваются мероприятия по планированию территории выше уровня затопления, который уточняется на следующих стадиях проектирования.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин. Предотвращение ускоренной [эрозии](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D1%80%D0%BE%D0%B7%D0%B8%D1%8F_(%D0%B3%D0%B5%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%B8%D1%8F)) предусматривается путем профилирования склонов для предотвращения задержки ливневых и талых вод, укрепления склонов посевом трав, редкой посадкой деревьев и кустарников для проветривания и быстрого осушения склонов, для предотвращения оползневых процессов.

**2.4.9 Санитарная очистка**

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

Проектом предложено проектирование одной площадки ТКО с 3 контейнерами.

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

Очередность планируемого развития территории – 1 этап. Освоение разделяется на подэтапы:

1. Снос, демонтаж существующих построек в границах проектирования.

2. Выполнение инженерной подготовки и вертикальной планировки.

3. Подготовительные работы (строительство подходов и подъездов, коммунальных сооружений).

4. Строительство проектируемой застройки.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ определяется в проекте организации строительства.