



**Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
муниципальное образование
городской округ город Пыть-Ях
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА**

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

От 16.04.2019

№ 128-па

Об утверждении проекта
планировки и межевания
территории микрорайона № 1
«Центральный» города Пыть-Яха.
Корректировка»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Устава города Пыть-Яха, решением Думы города Пыть-Яха от 15.02.2013 № 195 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Пыть-Ях», а также с целью соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности:

1. Утвердить проект планировки и межевания территории микрорайона № 1 «Центральный» города Пыть-Яха. Корректировка, согласно приложению.
2. Отделу по наградам, связям с общественными организациями и СМИ управления делами (О.В. Кулиш) опубликовать постановление в печатном средстве массовой информации «Официальный вестник».

3. Отделу по информационным ресурсам (А.А. Мерзляков) разместить постановление на официальном сайте администрации города в сети Интернет.

4. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

5. Признать утратившим силу постановление администрации города от 06.03.2019 № 57-па «Об утверждении проекта планировки и межевания микрорайона № 1 «Центральный» города Пыть-Яха. Корректировка».

6. Контроль за выполнением постановления возложить на первого заместителя главы города.

Глава города Пыть-Яха



А.Н. Морозов

Проект планировки и межевания территории
микрорайона № 1 «Центральный» города Пыть-Яха. Корректировка

Введение

Документация по корректировке проекта планировки микрорайона № 1 «Центральный» города Пыть-Ях. Корректировка разрабатывается на основании следующих нормативно-правовых актов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
4. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
5. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 – 03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
6. СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения».
7. Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».
8. Решение Думы города Пыть-Яха от 26.04.2006 № 16 «Об утверждении генерального плана города Пыть-Яха, правил землепользования и застройки города Пыть-Яха» (с изменениями).

9. Решение Думы города Пыть-Яха от 15.02.2013 № 195 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Пыть-Ях» (с изменениями).

10. Решение Думы города Пыть-Яха от 15.12.2015 № 370 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ город Пыть-Ях» (с изменениями).

Разработка данной документации по планировке территории осуществлялась в целях:

- обеспечения более детального планирования развития территории, детализации градостроительных решений;
- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

Часть 1. Проект планировки территории

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, 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

1.1. Общая характеристика территории

Проектируемая территория – Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальное образование городской округ город Пыть-Ях, микрорайон № 1 «Центральный», общей площадью 6,0562 га, в том числе:

- земельный участок с кадастровым номером 86:15:0101010:292, площадью - 5,6852 га (под комплексное освоение);

- земельный участок с кадастровым номером 86:15:0101010:297, площадью - 0,2950 га (для размещения объектов физической культуры и спорта);

- земельный участок с кадастровым номером 86:15:0101010:311, площадью -0,076 га (под размещение модульной газовой котельной к объектам жилищного строительства).

Планировочные решения выполнены с учетом сложившихся на момент проектирования территориальных условий и кадастрового деления территории.

Планировочная территория с запада граничит с территорией парка «Сказка», с юга-освоенные территории, с севера и востока –земли свободные от застройки.

На момент проектирования территория свободна от объектов строительства.

В соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Пыть-Ях, территория проектирования расположена в зоне Ж-1 (зона застройки многоэтажными и средне этажными жилыми домами). При этом в застройке предполагается расположение трех многоквартирных 17 этажных жилых домов и объектов местного значения: Комплекс «Школа –детский сад на 550 мест (330 учащихся/220 мест) в 1-ом микрорайоне «Центральный» г.Пыть-Ях» (общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой), 3 трансформаторные подстанции, газовая котельная.

На проектируемой территории выделены линии регулирования застройки, которые регламентирует размещение застройки на участке, красные линии на данной территории отсутствуют.

В результате проектирования предусмотрено образование 8 земельных участков:

- 2 участка - под размещение Комплекса «Школа –детский сад на 550 мест (330 учащихся/220 мест) в 1-ом микрорайоне «Центральный» г.Пыть-Ях» (общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой),

-3 участка - под многоквартирную жилую застройку,

- 2 участка – под размещение трансформаторных подстанций,
- 1 участок – под размещение газовой котельной.

1.2. Территориальное зонирование

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и в целях регулирования градостроительной деятельности и определения назначения территорий устанавливаются границы территориальных зон.

Согласно правилам землепользования и застройки города Пыть-Ях на территории проектирования выделена зона застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-1)

Зона включает в себя участки территории города Пыть-Яха, предназначенные для застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами. При этом в застройке в пределах указанной зоны могут размещаться отдельные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, а также необходимые объекты инженерной и транспортной инфраструктур.

Территориальное зонирование позволяет осуществлять упорядоченный, регламентированный подход к комплексной застройке территории проектирования в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

1.3. Параметры планируемого развития территории

1.3.1. Жилищный фонд и учреждения обслуживания.

Существующие объекты жилого назначения в границах проектирования отсутствуют, часть территории расположена в санитарно-защитной зоне сооружений электропередач.

Проектом предусмотрено размещение трех многоквартирных 17-этажных жилых домов и комплекса «Школа – детский сад на 550 мест (330 учащихся/220 мест) в 1-ом микрорайоне «Центральный» г. Пыть-Ях» (общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой).

Население в проектируемой застройке на расчетный срок определено – 1460 человек.

Расчет проектируемого населения выполнен с учетом средней обеспеченности населения общей площадью 30м² на человека.

Средняя плотность населения составит 286 чел./га.

Жилищный фонд проектируемой территории составит 51950.8 кв. м. общей площади.

1.3.2. Транспортная инфраструктура

В проекте планировки предусмотрена единая система улично-дорожной сети в увязке с прилегающими территориями, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми объектами, расположенными на участках.

Въезд на территорию проектирования организован с улицы Первопроходцев.

При реализации проектного решения будут достигнуты следующие показатели:

- организация проездов в проектируемой застройке;
- обеспеченность подъезда ко всем земельным участкам;
- организация мест стоянки и хранения индивидуального автотранспорта

Проектные проезды предусмотрены шириной проезжей части 6 м с двумя полосами движения. Для безопасного движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет 2.0 м.

Дорожные одежды улиц и дорог - капитального типа.

Проектная улично-дорожная сеть обеспечивает безопасное и организованное движение транспорта и пешеходов.

1.3.3. Инженерная инфраструктура

В границах проектирования из существующих инженерных сетей расположена воздушная линия электропередачи высокого напряжения и линия электропередачи низкого напряжения, проходящая по эстакаде. Требуется перенос существующих сетей.

Для устойчивого функционирования проектируемого района в увязке с существующими инженерными сетями города Пыть-Ях, проектом предлагается строительство новых объектов инженерной инфраструктуры:

- строительство сетей теплоснабжения;
- строительство сетей водоснабжения (объединённый хоз. питьевой и противопожарный водовод);
- строительство сетей водоотведения;
- строительство сетей газоснабжения для газовой котельной жилой застройки;
- строительство перспективной газовой котельной для теплоснабжения мкр. № 1;
- строительство трансформаторных подстанций 6/0,4 кВт;
- строительство подземных линий электропередачи напряжением 6кВ;
- строительство воздушных линий электропередачи напряжением 0,4кВ;
- строительство уличного освещения.

Проектные предложения по развитию инженерной инфраструктуры выполнены на основании анализа состояния инженерных сетей и сооружений, необходимости обеспечения новых объектов жилого и общественного назначения и увязаны с существующими инженерными сетями.

Мощность, диаметры, необходимое количество проектируемых сетей, расчетные объемы и показатели потребления подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования.

1.3.4. Инженерная подготовка территории

Для создания благоприятных условий строительства и проживания, проектом предлагаются следующие мероприятия:

- выполнение вертикальной планировки для создания нормативных уклонов по проезжим частям для обеспечения стока с минимальной подсыпкой и выемкой грунта,
- создание системы сбора ливневых стоков по лоткам проездов проезжих частей;

2. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

2.1. Очередность планируемого развития территории:

1 этап. Разработка и утверждение градостроительной документации, устанавливающей границы участков на проектной территории, расположение земельных участков и улично-дорожную сеть.

2 этап. Оформление межевых планов на земельные участки, постановка на государственный кадастровый учет земельных участков (внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости).

3 этап. Разработка проектной документации территорий.

4 этап. Реализация проектных решений

3. Техничко-экономические показатели проекта планировки Техничко-экономические показатели проекта планировки территории мкр. № 1 «Центральный» приведены в таблице № 1.

Таблица № 1

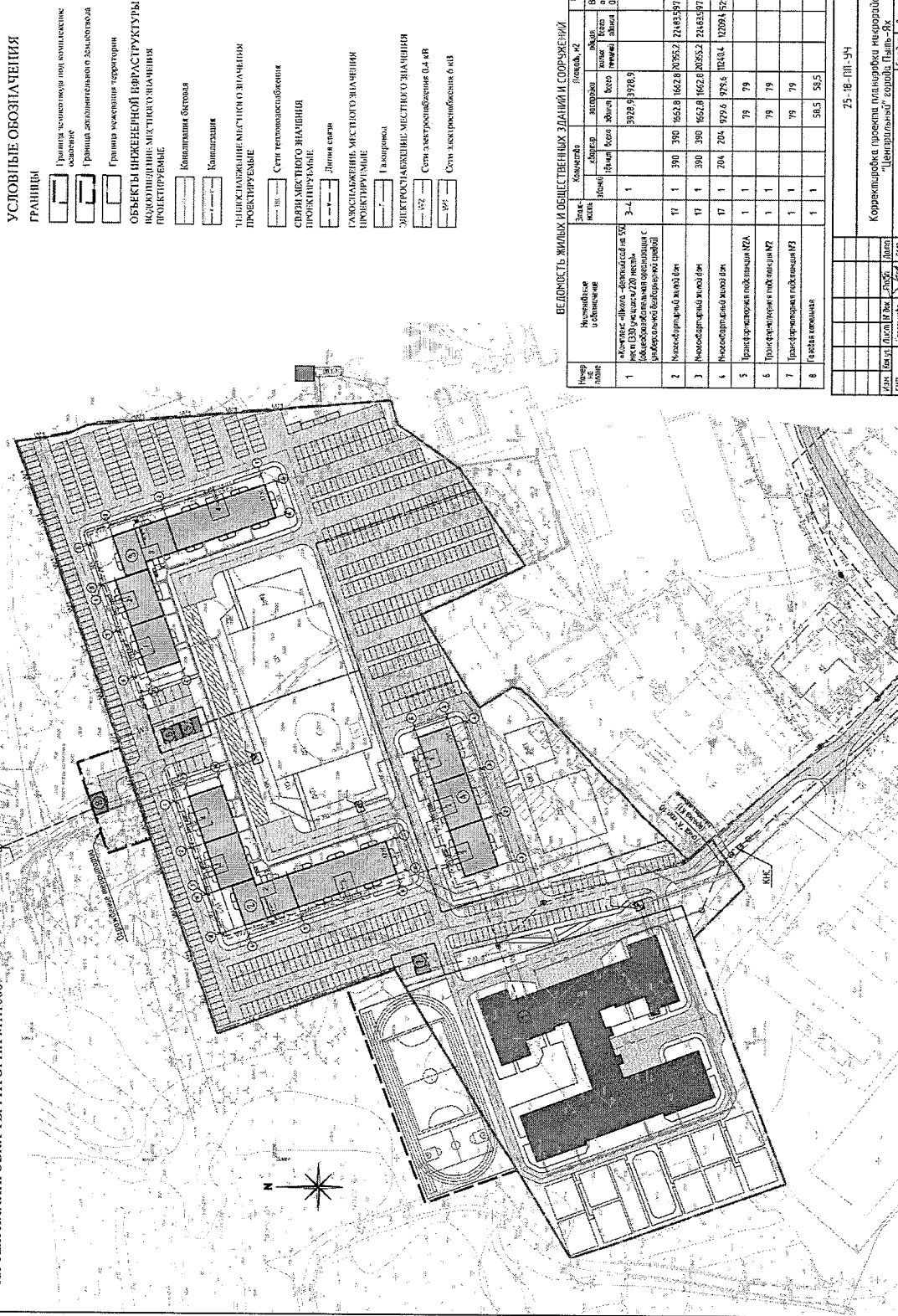
№ п/п	Показатели	Единица измерения	Количество
ТЕРРИТОРИЯ			
1	Площадь проектируемой территории в границах проекта планировки в том числе:	га	6,0562
1.1	Многоэтажной жилой застройки	га	4,2802
1.2	Инженерные сооружения	га	0,1293
1.3	Учебно-образовательного назначения	га	1,6467
НАСЕЛЕНИЕ			
2	Общая численность населения	чел.	1732
3	Плотность населения в границах проекта планировки	чел./га	286
ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
4	Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир	м ² / чел.	30

5	Общий объем жилищного фонда в том числе в общем объеме жилищного фонда	тыс. м ² общей площади	51950.8
		кол-во домов	3

В соответствии с действующим градостроительным законодательством, графическая часть проекта планировки территории мкр. № 1 «Центральный» включает в себя чертежи планировки территории, на которых отображаются: красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Чертеж планировки территорий

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦЫ**
- Граница земельного участка (земельный участок)
 - Граница земельного участка (земельный участок)
 - Граница земельного участка (земельный участок)
 - Граница земельного участка (земельный участок)
- ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- Водоотводные местные значения ПРОЕКТИРУЕМЫЕ
 - Канализация бытовая
 - Канализация
 - Тыщесборные местные значения ПРОЕКТИРУЕМЫЕ
 - Сети теплоснабжения
 - Сети местного значения ПРОЕКТИРУЕМЫЕ
 - Линии связи
 - Газоснабжение местного значения ПРОЕКТИРУЕМЫЕ
 - Газопроводы
 - Электроснабжение местного значения
 - Сети электроснабжения 0,4 кВ
 - Сети электроснабжения 6 кВ

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование и назначение	Этаж (этажи)	Кол-во этажей	площадь, м ²	площадь, м ²		Средняя плотность застройки, чел./га			
					общая	жилая				
1	многоэтапная - блочной типовой 500 кв. м. (сборно-каркасная конструкция с применением сборных железобетонных элементов)	3-4	1	3928,6	3928,6	0,200	0,003			
2	Многоквартирный жилой дом	17	1	390	1652,8	1652,8	21483,97	646,2	23012	
3	Многоквартирный жилой дом	17	1	390	1652,8	1652,8	21483,97	646,2	23012	
4	Многоквартирный жилой дом	17	1	204	1292,6	1292,6	112414	12284	52446,7	18459
5	Проектируемые подстанции МЭА	1	1		79	79				
6	Проектируемые подстанции МЭ	1	1		79	79				
7	Проектируемые подстанции МЭ	1	1		79	79				
8	Газовая котельная	1	1		58,5	58,5				

75-18-ПН-УЧ

Корректировка проекта планировки территории №1 Центрального района Паша-Юк		Специальность	Лист
инженерная часть		№1	2
Чертеж планировки территории №1000		Технический директор	
Инженер		С. Сидорова	

УЧД, № ПОДП, ПОДП И ДИМЛ, БЭВН ЧФБ, М

Часть 2. Проект межевания территории

Проект межевания территории выполнен в составе корректировки проекта планировки микрорайона № 1 «Центральный» города Пыть-Ях.

Сведения о границах территории, в отношении которых утвержден проект межевания.

В границах проектирования расположены земельные участки, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости:

- 86:15:0101010:292 - участок под комплексное освоение, подлежащий разделу;
- 86:15:0101010:297- участок под расширение территории школы (спортядро);
- 86:15:0101010:311- участок под размещение модульной газовой котельной к объектам жилищного строительства.

Проектом межевания предусмотрено образование 6-ти земельных участков, в том числе для строительства многоэтажных жилых домов, а также под застройку учебно-образовательного назначения («Комплекс «Школа – детский сад на 550 мест (330 учащихся/220 мест) в 1-ом микрорайоне «Центральный» г.Пыть-Ях» (общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой), трансформаторных подстанций.

Образование земельных участков предусматривается путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101010:292.

Образуемые земельные участки расположены на землях категории «земли населенных пунктов».

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков определены в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»:

- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
- коммунальное обслуживание (3.1).

Земельные участки, образуемые в соответствии с настоящим проектом межевания территории, сведения о площадях, в том числе возможные способы их образования, виды разрешенного использования, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также сведения об адресах, приведены в таблицах №№ 2-4.

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории, приведены в таблице № 2.

Таблица № 2

Перечень земельных участков (№ согласно чертежа)	Адрес	Площадь образуемого земельного участка, м ²	Назначение вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида)
:ЗУ1	г. Пыть-Ях, мкр. № 1 "Центральный", ул. Первопроходцев, 4	13517	Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101010:292	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
:ЗУ2	г. Пыть-Ях, мкр. № 1 "Центральный", ул. Первопроходцев, 1	16224	Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101010:292	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ3	г. Пыть-Ях, мкр. № 1 "Центральный", ул. Первопроходцев, 2	15756	Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101010:292	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ4	г. Пыть-Ях, мкр. № 1 "Центральный", ул. Первопроходцев, 3	10822	Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101010:292	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ5	г. Пыть-Ях, мкр. № 1 "Центральный", ул. Первопроходцев, 1/2	274	Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101010:292	Коммунальное обслуживание (3.1) (трансформаторная подстанция 1)
:ЗУ6	г. Пыть-Ях, мкр. № 1 "Центральный", ул. Первопроходцев, 1/1	259	Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101010:292	Коммунальное обслуживание (3.1) (трансформаторная подстанция2)

Образование данных земельных участков осуществляется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101010:292 с сохранением исходного, в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд вид разрешенного использования земельного участка приведены в таблице № 3.

Таблица № 3

Перечень земельных участков (№ согласно чертежу)	Площадь образуемого земельного участка, м ²	Назначение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка
ЗУ-1	13517	Образование и просвещение («Комплекс «Школа –детский сад на 550 мест (330 учащихся)/220 мест) (общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой),	3.5.1
:ЗУ5	274	Коммунальное обслуживание (трансформаторная подстанция 1)	3.1
:ЗУ6	259	Коммунальное обслуживание (Трансформаторная подстанция №2)	3.1

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом.

Виды разрешенного использования земельных участков приведены в таблице № 2.

4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории

осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).

В границах планировочной территории мкр. № 1 «Центральный» лесные участки отсутствуют.

5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным Кодексом для территориальных зон.

Перечень координат характерных точек границ территории приведены в таблице № 4.

Таблица № 4

№ земельного участка согласно чертежа	Номер поворотной точки	Координаты		Площадь м ²
		X	Y	
:ЗУ1	1	928246.98	3543071.29	13517
	2	928132.16	3543105.73	
	3	928127.08	3543092.26	
	4	928088.36	3542990.32	
	5	928091.20	3542989.28	
	6	928096.72	3542987.26	
	7	928100.00	3542986.04	
	8	928160.18	3542964.38	
	9	928177.64	3542958.62	
	10	928199.93	3542995.52	
	11	928202.62	3542999.98	
	12	928209.18	3543009.86	
	13	928231.88	3543046.76	
:ЗУ2	2	928132.16	3543105.73	16224
	3	928127.08	3543092.26	
	14	928106.03	3543113.41	
	15	928119.99	3543133.73	
	16	928129.74	3543124.84	
	17	928138.40	3543133.13	
	18	928231.82	3543102.28	

	19	928266.76	3543202.80	
	20	928329.80	3543180.75	
	21	928327.99	3543175.62	
	22	928349.12	3543167.88	
	23	928353.12	3543179.41	
	24	928356.99	3543190.55	
	25	928371.18	3543185.79	
	26	928365.82	3543170.26	
	27	928352.77	3543132.45	
	28	928324.80	3543051.46	
	29	928296.76	3543061.68	
	30	928278.40	3543068.38	
	31	928271.32	3543070.96	
	32	928251.28	3543078.28	
	61	928252.74	3543082.52	
	62	928234.72	3543088.77	
	63	928230.37	3543076.27	
:3Y3	33	928254.12	3543315.29	15756
	34	928251.34	3543305.30	
	35	928236.16	3543294.74	
	36	928226.44	3543287.40	
	37	928225.65	3543287.50	
	38	928219.48	3543278.45	
	39	928285.11	3543255.50	
	19	928266.76	3543202.80	
	20	928329.80	3543180.75	
	40	928331.99	3543187.14	
	23	928353.12	3543179.41	
	24	928356.99	3543190.55	
	25	928371.18	3543185.79	
	41	928407.94	3543292.23	
	42	928409.97	3543297.23	
	43	928388.08	3543300.62	
	44	928380.71	3543304.28	
:3Y4	17	928138.40	3543133.13	10822
	18	928231.82	3543102.28	
	19	928266.76	3543202.80	
	39	928285.11	3543255.50	
	38	928219.48	3543278.45	
	45	928197.96	3543246.84	
	46	928223.70	3543234.08	
	47	928241.14	3543226.22	
	48	928233.24	3543213.40	
	49	928216.78	3543187.32	
	50	928202.96	3543195.92	

	51	928199.36	3543195.12	
	52	928197.16	3543192.90	
	53	928196.84	3543193.18	
	54	928163.02	3543157.48	
	55	928157.44	3543152.70	
	56	928148.80	3543142.84	
	57	928143.38	3543137.90	
:3Y5	22	928349.12	3543167.88	274
	23	928353.12	3543179.41	
	40	928331.99	3543187.14	
	20	928329.80	3543180.75	
	21	928327.99	3543175.62	
:3Y6	1	928246.98	3543071.29	259
	32	928251.28	3543078.28	
	58	928253.01	3543084.10	
	59	928234.97	3543089.51	
	60	928230.37	3543076.27	