



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
городской округ Пыть-Ях
Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

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

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, постановления администрации города Пыть-Яха от 27.07.2022 № 329 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Пыть-Яха», а также с целью соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности:

1. Утвердить проект планировки и межевания территории микрорайона № 1 «Центральный» г. Пыть-Яха, согласно приложению.
2. Отделу по внутренней политике, связям с общественными организациями и СМИ управления по внутренней политике (О.В.Кулиш)

опубликовать постановление в печатном средстве массовой информации «Официальный вестник» и дополнительно направить для размещения в сетевом издании в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - pytyahinform.ru.

3. Отделу по обеспечению информационной безопасности (А.А. Мерзляков) разместить постановление на официальном сайте администрации города в сети Интернет.

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

5. 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» г. Пыть-Яха

Введение

Документация по планировке территории города Пыть-Ях подготовлена на основании следующих нормативно-правовых актов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
4. СП 42.13330. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
5. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 (с изменениями) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
6. СП 31.13330. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.02-84*.
7. СП 124.13330. Свод правил. Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003 «Мероприятия по соблюдению охранных зон тепловых сетей».
8. СП 34.13330. Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85*.
9. РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и

установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.

10. Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (с изменениями).

11. Решение Думы города Пыть-Яха от 26.04.2006 № 16 «Об утверждении генерального плана города Пыть-Яха» (с изменениями).

12. Постановление администрации города Пыть-Яха от 27.07.2022 № 329 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Пыть-Яха».

13. Решение Думы города Пыть-Яха от 12.10.2021 № 13 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования на территории города Пыть-Яха».

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

Площадь планируемой территории – 3,16 га. Развитие планируемой территории предусматривается на расчётный срок до 2032 года.

В проекте планировки отображены границы планируемых элементов планировочной структуры – сквер «Мира».

На момент проектирования территория под сквер представляет собой территорию свободную от застройки. Въезд на планируемую территорию осуществляется с ул. Первопроходцев.

В границах планируемой территории предусмотрено строительство объекта капитального строительства – здание спортивного назначения.

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

Проектом планировки устанавливаются следующие границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зона территории общего пользования;
- зона спорта.

1.2. Плотность и параметры застройки территории

Согласно сведениям правил землепользования и застройки города Пыть-Яха, утвержденных постановлением администрацией города Пыть-Яха от 27.07.2022 г. № 329-па, территория проектирования располагается в территориальной зоне отдыха (Р-3) с видами разрешенного использования:

«Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)»:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

«Спорт (5.1)»:

Предельные размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельного участка – 20 м.

Минимальная площадь земельного участка – 1200 кв. м.

Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.

Максимальное количество этажей – 4.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60,0%.

Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20,0%.

В границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства предусматривается размещение спортивных сооружений, малых форм для отдыха, территории занятых проездами, пешеходными площадками, тротуарами, зданиями и сооружениями.

Баланс планируемого использования территории на 2032 год представлен в таблице №1.

Таблица № 1

№ п/п	Показатель	Площадь, га	Процент от общей площади планируемой территории
1.	Площадь планируемой территории, в том числе:	3,16	100
2.	Зона территории общего пользования (сквер «Мира»), в том числе:	2,43	76,9
2.1.	пешеходные дорожки, тротуары	0,67	27,6
2.2.	проезды, зона парковки	0,39	16,0
2.3.	велосипедная дорожка	0,05	2,1
2.4.	спортивная площадка, сооружения	0,17	7,0
2.5.	озеленение	1,13	46,5
2.6.	зона застройки	0,02	0,8
3.	Зона спорта, в том числе:	0,73	23,1
3.1.	проезды, зона парковки	0,17	23,3
3.2.	пешеходные дорожки, тротуары	0,12	16,4
3.3.	зона застройки	0,17	23,3
3.4.	озеленение	0,27	37,0

Коэффициент застройки в зоне спорта составляет 22%. Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории.

1.3. Параметры планируемого развития территории

В границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства предусматривается возможность развития планируемой территории с размещением новых объектов капитального строительства соответствующего назначения на расчетный срок до 2032 года.

В границах зоны территории общего пользования проектом планировки предусмотрено размещение сквера «Мира» с открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха, пешеходными, велосипедными дорожками, автопарковок местного обслуживания и кафе, а также возможность к размещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны ведения отдыха (Р-3).

В границах зоны спорта проектом планировки предусмотрено строительство одноэтажного здания спортивного назначения – спортивный зал и благоустройство территории с размещением зоны парковки, проездами, пешеходными дорожками, тротуарами и зеленой зоной.

Площадь застройки в зоне спорта – 1651 кв.м. Общая площадь застройки с учетом этажности – 1651 кв.м.

Площадь территории зоны спорта – 7267 кв.м.

Коэффициент застройки – 0,2.

Плотность застройки – 22%.

1.3.1. Транспортная инфраструктура

Основными элементами транспортного каркаса является улица Первопроходцев.

На территории проектирования предусмотрены проезды и парковочные места на 155 машино-мест. Пешеходное движение организовано по всей планируемой территории по пешеходным дорожкам и тротуарам. Ширина проездов составляет – 6 м.

1.3.2. Параметры развития системы инженерного обеспечения.

1.3.2.1. Водоснабжение

На планируемой территории осуществляется централизованная система водоснабжения от водозабора с единой сетью для хозяйственно-питьевых и противопожарных нужд, эксплуатацию которой осуществляет МУП «УГХ» м.о.г. Пыть-Ях.

Проектом планировки предусмотрено сохранение существующих инженерных коммуникаций и прокладка новых сетей до проектируемых зданий. Возможна перекладка сетей с заменой труб на больший диаметр на тех участках, где требует гидравлический расчет.

Существующая протяженность сетей водоснабжения в границах проекта планировки – 244,0 м, проектируемая – 125 м. Расчеты протяженности выполнены средствами программы MapInfo на основании чертежа планировки территории.

Нормируемые расчетные показатели водопотребления для общественных зданий местными и региональными нормативами градостроительного проектирования не устанавливаются.

Количество одновременных пожаров принято равным 1 с расходом воды на один пожар наружного пожаротушения – 25 л/с. Для внутреннего пожаротушения принят расход 15 л/с (2 струи по 2.5 л/с и 2 струи по 5 л/с). Время тушения пожара – 3 часа. Объем воды для тушения пожаров составляет $(25+15) \times 3 \times 3,6 = 432,00 \text{ м}^3$

Противопожарный запас с учетом хозяйственно-бытовых нужд за три смежных часа минимального водопотребления составляет 5330,0 м³. Неприкосновенный пожарный запас будет храниться в резервуарах, расположенных на территории городских водопроводных сооружений (на ВОС-1). Суммарный объем существующих резервуаров составляет 8000 м³.

1.3.2.2. Водоотведение

Самотечные сети канализации проложены с учетом рельефа местности и обеспечивают оптимальный отвод сточных вод от общественного. Стоки самотеком поступают на канализационные насосные станции (КНС).

Сточные воды от микрорайона №1 (граница проекта планировки) собираются на КНС №1 и по напорным коллекторам транспортируются в приемные резервуары КНС №2, расположенной по ул. Самардакова в микрорайоне №2. Далее, по напорным коллекторам, проложенным вдоль автодороги Тепловский тракт, сточные воды поступают в колодец-гаситель, расположенный в восточной части ул. Магистральная, и по самотечному коллектору по ул. Магистральная поступают в приемный резервуар КНС №3Г.

КНС №3Г является головной канализационной насосной станцией города Пыть-Яха, от которой стоки по напорным коллекторам диаметром 600 мм подаются на КОС-2700 и КОС-7000. Очищенные сточные воды города Пыть-Яха сбрасываются в реку Большой Балык.

Общая протяженность сетей водоотведения в границах проекта планировки – 88 м. Расчеты протяженности выполнены средствами программы MapInfo на основании чертежа планировки территории.

Нормируемые расчетные показатели водоотведения для общественных зданий местными и региональными нормативами градостроительного проектирования не устанавливаются.

1.3.2.3. Теплоснабжение

Сети и объекты теплоснабжения и газоснабжения в границах проектирования отсутствуют. Строительство новых объектов проектом не предусмотрено.

1.3.2.4. Электроснабжение

Существующая застройка обеспечена централизованной системой электроснабжения. Протяженность существующих линий электропередачи – 285 м, проектируемых – 622 м. Расчеты протяженности выполнены средствами программы MapInfo на основании чертежа планировки территории

Расчетная мощность электропотребления проектируемой застройки:

- кафе – 23,76 кВт;

- здание крытого спортивного зала – 217 кВт.

Для подключения к существующим сетям электроснабжения необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ. Все решения согласовываются с эксплуатирующей организацией.

На улицах и проездах территории следует предусматривать наружное освещение. Проектирование освещения разрабатывается на следующих стадиях проектирования.

Марку и сечение проектных линий электропередачи необходимо определить после уточнения нагрузок. Трассировку, место подключения, используемые материалы должны определяться на дальнейших стадиях проектирования.

1.3.2.5. Связь и информатизация

В границах проектирования проходит линия связи протяженностью – 220 м. Расчеты протяженности выполнены средствами программы MapInfo на основании чертежа планировки территории. Строительство новых объектов связи проектом не предусмотрено.

1.3.2.6. Газоснабжение

Газоснабжение не предусматривается.

1.4. Сохраняемые, отменяемые и устанавливаемые красные линии, и линии застройки на рассматриваемой территории

Красные линии настоящим проектом не устанавливаются.

1.5. Инженерная подготовка и вертикальная планировка рассматриваемой территории

Схема вертикальной планировки выполнена с максимальным учетом рельефа с целью минимизации работ по инженерной подготовке территории. Резкое изменение естественного строения рельефа может быть целесообразным лишь в исключительных случаях, так как связано с большими затратами и нарушением состояния окружающей среды в части режима подземных вод, почвенного слоя и растительности.

Вертикальная планировка решена с небольшим превышением планируемой территории над уличной сетью для обеспечения выпуска с их

территории поверхностных стоков в лотки уличных проездов. Поверхность тротуаров, газонов и других элементов улиц, примыкающих к проезжей части, по возможности превышает по отношению к ней на 0,15 м.

Отвод поверхностного стока намечается самотеком. Сточные воды от планируемой территории поступают в КНС-3Г. От КНС-3Г сточные воды перекачиваются на КОС-3 производительностью 7000 м³/сут и на КОС-2 производительностью 2700 м³/сут. После очистки на КОС-3, стоки выпускаются в реку Большой Балык, после очистки на КОС-2 стоки сбрасываются на рельеф.

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

Проект планировки территории будет выполняться в два этапа проектирования. Расчетный срок – до 2032 г.

В рамках развития территории предусматривается освоение территории с учетом проектных решений, принятых в документации по планировке территории.

На первом этапе (срок реализации до 2027 года) предусмотрено строительство сквера «Мира», площадью 2,43 га.

На втором этапе (срок реализации до 2032 года) предусмотрено строительство объекта спортивного назначения - закрытого спортивного зала, площадью застройки – 1651 кв.м.

В границах проекта межевания территории отсутствуют границы особо охраняемых природных территорий, границы лесничеств, границы территорий объектов культурного наследия, границы зон действия публичных сервитутов.

Сведения об изменяемых земельных участках согласно сведениям из ЕГРН представлен в таблице № 2

Таблица № 2

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Адрес земельного участка	Площадь участка, м ²
1	86:15:0101010:278	под строительство объекта "Физкультурно-спортивный комплекс ледовой арены в г. Пыть-Ях	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Пыть-Ях, мкр. № 1 "Центральный"	14 304
2	86:15:0101010:74	для завершения строительства "Административный корпус"	Ханты-Мансийский - Югра АО, г Пыть-Ях, мкр №1 "Центральный"	486
3	86:15:0101010:75	Под незавершенный строительством объект "Административный корпус"	Ханты-Мансийский - Югра АО, г Пыть-Ях, мкр №1 "Центральный"	231
4	86:15:0101010:21	под городскую площадь старого рынка	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Пыть-Ях, ул. Первопроходцев	8 099
5	86:15:0101010:71	под размещение объекта культуры и искусства - здание ГДК "Факел"	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Пыть-Ях, мкр 1-й Центральный, д 11а	5743

2.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Общие сведения об образуемых и (или) изменяемых земельных участках, о способах их образования, вид разрешенного использования образуемых и (или) изменяемых земельных участков приведены в таблице № 3.

Таблица № 3

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м ²	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с	Возможный способ образования

о участка на чертеже		проектом планировки территории	
:ЗУ1	2433	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 86:15:0101010:21, 86:15:0101010:278, 86:15:0101010:74, 86:15:0101010:75 и образование из земель государственной неразграниченной собственности, в кадастровом квартале 86:15:0101010.
:ЗУ2	5743	Спорт (5.1)	Изменение вида разрешенного использования земельного участка

2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования представлены в таблице № 3.

2.3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, проектными решениями не предусмотрено.

2.4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных ГрК РФ.

Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков представлены в таблице № 3.

2.5. 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 проектирования отсутствуют границы лесничеств, участки лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

2.6. 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 представлен в таблице № 4.

Таблица № 4

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	928085.80	3542986.06
2	928088.36	3542990.32
3	928127.08	3543092.26
4	928106.03	3543113.41
5	928072.68	3543146.88
6	928051.07	3543171.22
7	928028.89	3543194.30
8	928019.36	3543204.22
9	928011.85	3543196.28
10	927997.45	3543183.42
11	927978.74	3543166.73
12	927974.23	3543162.54
13	927965.23	3543154.01
14	927935.06	3543125.41
15	927929.96	3543120.49
16	927936.42	3543112.74
17	927971.86	3543070.16
18	927976.25	3543068.60
19	927999.02	3543032.04
20	928058.46	3542961.00

