



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

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

От 27.12.2021

№ 609-па

Об утверждении проекта планировки
и межевания части территории микрорайона
№ 6 «Пионерный», в границах
улиц Магистральная, Фармана
Салманова, Солнечная
города 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, 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 части территории микрорайона № 6 «Пионерный», в границах улиц Магистральная, Фармана Салманова, Солнечная города 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».

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. Постановление администрации города от 29.12.2020 № 583-па «Об утверждении проекта планировки и межевания территории для строительства объекта «Средняя общеобразовательная школа в г. Пыть-Яхе (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой) на 1000 мест» в мкр. № 6 «Пионерный» - считать утратившим силу.

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

Глава города Пыть-Яха



А.Н. Морозов

Приложение
к постановлению администрации
города Пыть-Яха
от 27.12.2021 № 609-па

Проект планировки и межевания части территории микрорайона № 6
«Пионерный», в границах улиц Магистральная, Фармана Салманова,
Солнечная города 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 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
4. СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».
5. СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*.
6. СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети».
7. СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85*.
8. 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.
9. 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).

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

11. 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).

12. 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

Территория в границах проекта планировки территории расположена в микрорайоне № 6 «Пионерный» в границах улиц Магистральная, Фармана Салманова, Солнечная и составляет 5,01 га.

Границами проектирования является граница элемента планировочной структуры № 1. Территория в границах проектирования представляет собой

частично свободную от застройки территорию. Планировочные решения выполнены с учетом сложившихся на момент проектирования территориальных условий и кадастрового деления территории.

Объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения, объекты культурного наследия, особо охраняемые территории, пункты полигонометрии, а также их охранные зоны в границах проектируемой территории отсутствуют.

1.2. Плотность и параметры застройки территории

Основные решения по развитию проектируемой территории приняты с учетом установленных Правилами ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, а именно:

- экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений.

Правилами в отношении рассматриваемой территории установлена территориальная зона ОД-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения).

В границах проектируемой территории планируется строительство физкультурно-оздоровительного объекта с ледовой ареной.

Согласно задания на проектирование и с учетом сложившейся объемно-планировочной структуры спортивно-досуговый комплекс включает в себя:

1 этаж

- ледовая арена с трибунами на 348 мест;
- концертный зал на 300 мест;
- 2 кинозала на 50 посетителей;
- конференц-зал на 100 мест;
- универсальный спортивный зал с трибунами на 100 мест;
- спортивный кафе-бар на 50 посетителей;

2 этаж

- спортзал единоборств;

- тренажерный зал на 50 посетителей.

В физкультурно-оздоровительном объекте предусмотрены места временного складирования отходов производства и потребления.

Технико-экономические показатели физкультурно-оздоровительного объекта с ледовой ареной представлены в таблице №1.

Таблица № 1

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м ²	33031,4
2	Площадь застройки	м ²	8881,3
3	Процент застройки (от площади участка)	%	26,9
4	Этажность	эт.	2
5	Количество этажей	эт.	2
6	Общая площадь	м ²	9350
7	Строительный объем	м ³	105649,7
8	Высота комплекса (переменная, максимальная точка)	м	20,5
9	Пропускная способность ледовой арены	чел./смену	до 120
10	Трибуны зрителей ледовой арены	места	348
11	Пропускная способность спортзала	чел./смену	до 48
12	Трибуны зрителей спортзала	места	100
13	Количество машино-мест на парковках, в том числе:	м/м	263
	-для МНГ	м/м	26
	-для МНГ (расширенные)	м/м	9
14	Количество парковочных мест для полноразмерных автобусов	м/м	4

1.3. Параметры планируемого развития территории представлены в таблице № 2

Таблица № 2

№	Территория	Уд. размер площадок	По расчету,	По проекту га
1	Зона размещения объекта для обеспечения занятий спортом в помещениях, в т.ч.:	-	-	3,84
	- проезды, тротуары, площадки	-	-	1,44
	- озеленения	-	-	0,96
	-прочие	-	-	1,44
	-количество машино-мест на парковках	на 40 м ² общей площади 1 м/м	234 м/м	263 м/м
2	Зона размещения объекта культурного назначения, в т.ч.:	-	-	0,5
	- проезды, тротуары, площадки	-	-	0,32
	- озеленения	-	-	0,09
	- прочие	-	-	0,09

	-количество машино-мест на парковках	на 8-10 посетителей 1 м/м	не менее 10 м/м	108 м/м
3	Зона размещения объекта рекреационного назначения, в т.ч.:	-	-	1,17
	- проезды, тротуары, площадки	-	-	0,29
	- озеленения	-	-	0,88

Типы транспортных узлов, пересечений и примыканий могут быть изменены при разработке проектной документации.

Ширина проектируемых технических зон проекта планировки территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры № 1, определена в зависимости от диаметра сети:

1. Охранные зоны самотечной канализации в соответствии с СН456-73 «Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов»:

-самотечная канализация – 5 м в обе стороны от сети;

2. Охранные зоны ливневой канализации в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* – 3 м в обе стороны от сети;

3. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»:

а) вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

для ВЛ напряжением до 1 кВ – 2 м;

для ВЛ напряжением 6 кВ – 10 м.

б) 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);

4. Охранные зоны теплоснабжения в соответствии с СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети» (Приложение Б), постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» – 3 м в обе стороны от сети;

5. Для источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения зоны санитарной охраны устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.3.1. Параметры развития системы инженерного обеспечения.

1.3.1.1. Водоснабжение

Источником водоснабжения для объектов на проектируемой территории является ВОС-3 головной забор г. Пыть-Яха. Проектом предлагается реконструкция сетей водоснабжения Запорная арматура стальная шаровая Ру-1.6 (16) МПа (кгс/см. кв) Диаметр трубопроводов необходимо определить гидравлическим расчетом.

1.3.1.2. Водоотведение

Водоотведение объектов в границах проектируемой территории планируется обеспечивать за счет присоединения сети канализации проектируемых объектов к существующим коллекторам, расположенных за границами проектируемой территории КНС-3Г с последующим отведением на КОС-7000. Проектом предлагается реконструкция сетей водоотведения с

учетом высотных отметок. Самотечные сети водоотведения необходимо предусмотреть из стальных трубопроводов. Канализационные колодцы запроектировать из трубы диаметром 1200-1400.

Отвод дождевых и талых вод в границах проектируемой территории предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом на существующие проезжие части с дальнейшим выпуском после очистки на очистных сооружениях в ближайший водоем.

1.3.1.3. Теплоснабжение

Источником теплоснабжения для проектируемой территории является Котельная «3 мкр. (ДЕ)» с максимальной тепловой нагрузкой 3,60 Гкал/час. Данного резерва мощности недостаточно для подключения необходимой нагрузки. Необходима реконструкция котельной с увеличением мощности. Проектом предлагается реконструкция сетей теплоснабжения. Запорная арматура – краны стальные шаровые Ру-1.6 (16) МПа (кгс/см. кв) на подающем трубопроводе необходимо установить запорно-регулирующий стальной шаровый кран. Демонтаж существующей наземной сети теплоснабжения и прокладка ее предусмотрены подземным, бесканальным способом. Тепловые камеры необходимо предусмотреть металлические, сварные (мксталл 8-10 мм). Монтаж тепловой сети произвести трубопроводами в изоляции ППУ-ПЭ, фасонные части трубопроводов ППУ-ПЭ. Компенсация тепловых удлинений трубопроводов – компенсаторы сильфонные ППУ-ПЭ, в герметичном исполнении и стальном футляре. Неподвижные опоры высокой заводской готовности ППУ-ПЭ из металлоконструкций, без применения ЖБИ.

1.3.1.4. Электроснабжение

Основным источником питания объектов на проектируемой территории служит ПС 35/6 кВ «М2». Точкой присоединения к сети электроснабжения является проектируемая ТП 6/0.4 кВ с классом напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение 6 кВ.

Проектом предусмотрено строительство ЛЭП 6кВ от ПС 35/6 кВ «М2» до проектируемой ТП6/0.4 кВ и строительство ЛЭП 0.4 кВ от проектируемой ТП 6/0.4 кВ до границ объектов.

1.3.1.5. Связь и информатизация

Подключение проектируемой застройки к проводным сетям связи не предусматривается.

1.3.1.6. Газоснабжение

Газоснабжение в границах проектируемой территории не предусмотрено.

1.4. Озеленение и благоустройство

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство входят: строительство проезжих частей, пешеходных тротуаров; наружное освещение; обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры; озеленение; адаптация среды и застройки маломобильных групп населения; сохранение естественных зеленых насаждений.

В целях создания единой архитектурно-пространственной композиции и улучшения санитарно-гигиенических условий, территория общего пользования подлежит благоустройству и озеленению.

В качестве пород, применяемых для благоустройства и озеленения территории необходимо использовать растения, наиболее устойчивые к климатическим условиям Ханты-Мансийского автономного округа.

Доступ к проектируемой территории будет осуществляться с помощью двух обустроенных примыканий с улицы Фармана Салманова.

На проектируемой территории сбор образовавшихся отходов будет осуществляться в пластиковые контейнеры с плотной крышкой объемом 0,75 м³, на открытой забетонированной площадке для накопления отходов производства и потребления с навесов.

1.5. Зоны с особыми условиями использования территории

На территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия федерального и регионального значения и их зоны охраны.

В границах проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории федерального значения.

По данным Генерального плана города Пыть-Ях, в границах проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории регионального и местного значения.

В проекте планировки территории предусмотрены зоны с особыми условиями использования территории, установленные территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти:

-86:15-6.330 - Зона минимальных (минимально допустимых) расстояний продуктопровода ШФЛУ Сургут - Южный Балык.

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

Проект планировки территории разрабатывается в целях строительства физкультурно-оздоровительного объекта с ледовой ареной расположенного в части территории микрорайона № 6 «Пионерный» в границах улиц Магистральная, Фармана Салманова, Солнечная. Очередность планируемого развития территории предусмотрена в 1 этап. Расчетный срок - до 2025 г. Освоение проектируемой территории разделяется на 3 этапа:

1 этап - выполнение инженерной подготовки территории;

2 этап - подготовительные работы (демонтаж и прокладка инженерных сетей теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения. Предусмотрено строительство ТП 6/0.4 кВ.

3 этап - строительство проектируемой застройки.

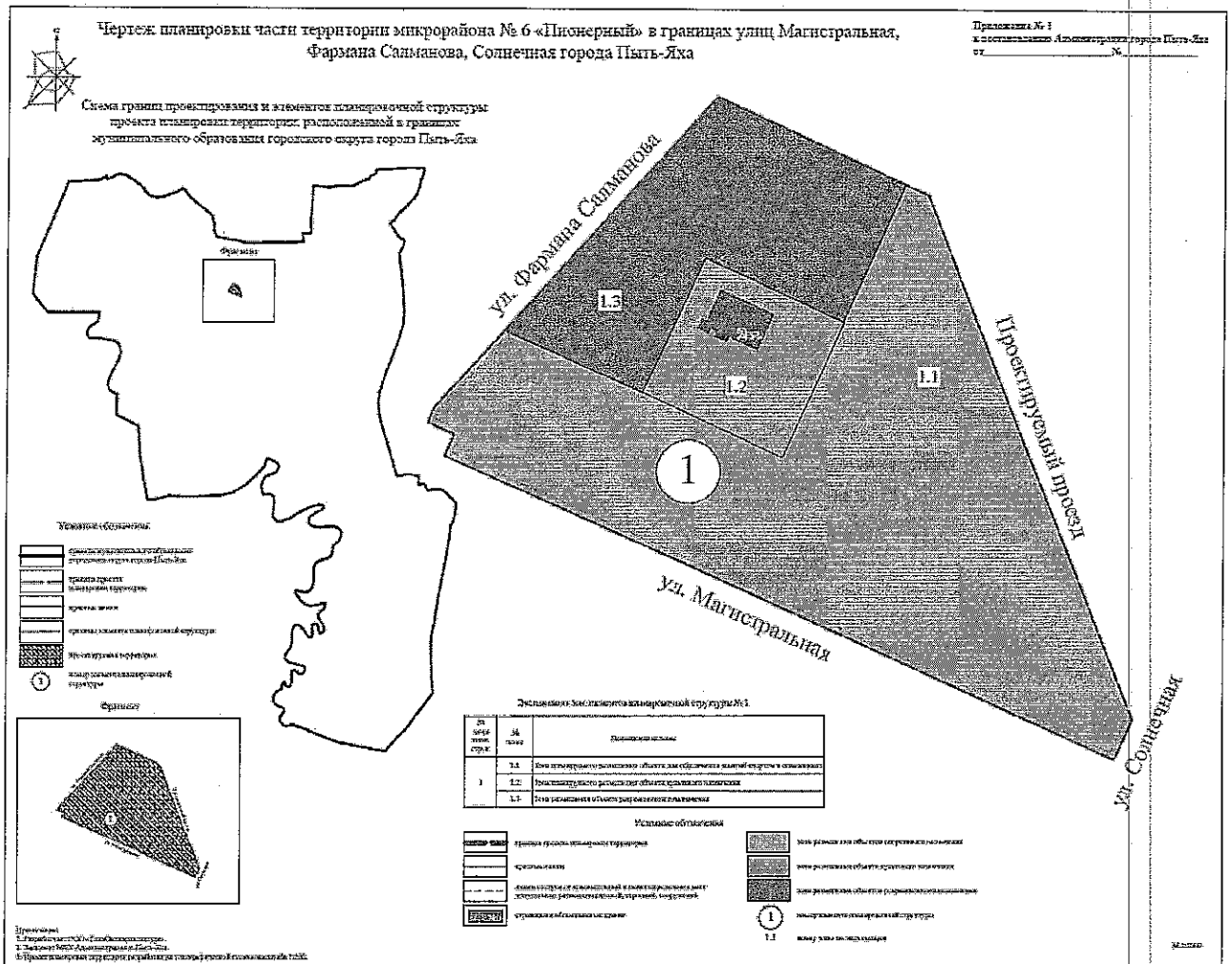
Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ определяется в проекте организации строительства.

3. Техничко-экономические показатели представлены в таблице № 3.

Таблица № 3.

№ п/п	Наименование показателя	Единиц а измере ния	Сущест вующ ее/ планируемое (далее- сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры	Итого
				1	
1	Площадь проектируемой территории	га		5,01	5,01
1.1	Площадь элементов планировочной структуры, в том числе:	га	всего	5,01	5,01
			сущ.	1,17	1,17
			план	3,84	3,84
1.1.1	площадь зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения	га	план.	4,33	4,33
1.1.2	площадь зон зеленых насаждений, объектов озеленения специального назначения внутри элементов планировочной структуры	га	сущ.	1,17	1,17

Чертеж планировки территорий



Часть 2. Проект межевания территории

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

В связи с отсутствием в границах территории объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, чертеж межевания территории, предусмотренный ст. 43 ч. 7 п. 4, 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в составе проекта межевания территории не разрабатывается.

Границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в данном проекте межевания территории не отображаются в связи с отсутствием данных объектов в границах проектирования.

В составе проекта межевания территории разрабатывается чертеж межевания территории, предусмотренный ст. 43 ч. 7 п. 1, 2, 3 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. В границах проектируемой территории содержатся сведения о зонах с особыми условиями использования территории, учтенных в ЕГРН.

Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков определены аналитическим методом. Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек не более 0,10 м.

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 представлены в таблице № 4.

Таблица № 4

Номер земельного участка	Площадь земельного участка по проекту, кв. м	Способы образования земельного участка
1 этап		
1.1	33304	Перераспределение земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101007:182
1.2	11747	Перераспределение земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101007:18
1.3	34	Раздел земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101007:183 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах
2 этап		
1.4	33263	Перераспределение земельных участков с условными номерами 1.1 и 1.3, образованных на предыдущем этапе межевания
1.5	75	Перераспределение земельных участков с условными номерами 1.1 и 1.3, образованных на предыдущем этапе межевания

2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд представлены в таблице № 5

Таблица № 5

Номер земельного участка	Площадь земельного участка по проекту, кв. м
1.2	11747
1.3	34

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных ГрК РФ представлены в таблице № 6.

Таблица № 6

Номер земельного участка	Вид разрешенного использования
1 этап	
1.1	Спорт (код 5.1)
1.2	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
1.3	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
2 этап	
1.4	Спорт (код 5.1)
1.5	Коммунальное обслуживание (код 3.1)

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).

Границы подготовки проекта межевания территории расположены вне границ лесного фонда.

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 Российской Федерации для территориальных зон.

Перечень координат характерных точек границ территории приведены в таблице № 7.

Таблица № 7

Номер точки	X	Y
1	927158.65	3540636.46
2	927165.34	3540639.25
3	927309.93	3540771.03
4	927298.90	3540794.94
5	927269.12	3540859.86
6	927264.36	3540870.63
7	927170.44	3540907.46
8	927019.10	3540966.94
9	927000.48	3540958.54
10	927113.66	3540709.08
11	927143.07	3540644.37
12	927153.01	3540648.93
1	927158.65	3540636.46

Ведомости координат характерных точек границ образуемых земельных участков приведены в таблице № 8

Таблица № 8

Номер точки	X	Y
1.1		
7	927269.12	3540859.86
12	927264.36	3540870.63
13	927170.44	3540907.46
14	927019.10	3540966.94
15	927000.48	3540958.54
16	927113.66	3540709.08
17	927143.07	3540644.37
18	927153.01	3540648.93

Номер точки	X	Y
2	927155.13	3540644.22
1	927158.70	3540645.90
4	927162.27	3540637.98
19	927165.34	3540639.25
11	927201.36	3540672.34
10	927172.56	3540736.52
20	927142.28	3540802.26
21	927205.26	3540831.18
8	927205.50	3540830.66
7	927269.12	3540859.86
1.2		
5	927309.90	3540771.07
6	927298.90	3540794.94
7	927269.12	3540859.86
8	927205.50	3540830.66
9	927235.30	3540765.74
10	927172.56	3540736.52
11	927201.36	3540672.34
5	927309.90	3540771.07
1.3		
1	927158.70	3540645.90
2	927155.13	3540644.22
3	927158.65	3540636.46
4	927162.27	3540637.98
1	927158.70	3540645.90
1.4		
7	927269.12	3540859.86
12	927264.36	3540870.63
13	927170.44	3540907.46
22	927154.13	3540913.84
23	927148.89	3540906.33
24	927141.28	3540911.69
25	927145.28	3540917.35
14	927019.10	3540966.94

Номер точки	X	Y
15	927000.48	3540958.54
16	927113.66	3540709.08
17	927143.07	3540644.37
18	927153.01	3540648.93
2	927155.13	3540644.22
3	927158.65	3540636.46
4	927162.27	3540637.98
19	927165.34	3540639.25
11	927201.36	3540672.34
10	927172.56	3540736.52
20	927142.28	3540802.26
21	927205.26	3540831.18
8	927205.50	3540830.66
7	927269.12	3540859.86
1.5		
22	927154.13	3540913.84
23	927148.89	3540906.33
24	927141.28	3540911.69
25	927145.28	3540917.35
22	927154.13	3540913.84

Чертеж межевания территории

