



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 19.11.2021

№ 509-па

Об утверждении проекта планировки
и межевания территории в целях
размещения объектов производственной
и транспортной инфраструктуры,
кадастровый квартал 86:15:0101030,
промзона «Южная»

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, решения 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 в целях размещения объектов производственной и транспортной инфраструктуры, кадастровый квартал 86:15:0101030, промзона «Южная», 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».

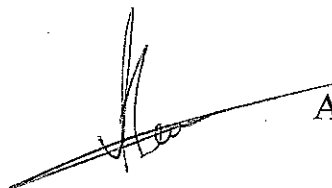
3. Отделу по обеспечению информационной безопасности (А.А. Мерзляков) разместить постановление на официальном сайте администрации города в сети Интернет.

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

5. Постановление администрации город Пыть-Яха от 04.05.2017 № 115-па «Об утверждении проекта планировки и межевания территории для размещения линейного объекта– повышенного железнодорожного тупика необщего пользования с площадками для разгрузки и погрузки в г. Пыть-Ях, промзона «Южная» - считать утратившим силу.

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

И.о.главы города Пыть-Яха



А.Ф.Золотухин

Проект планировки и межевания территории в целях размещения объектов
производственной и транспортной инфраструктуры, кадастровый квартал
86:15:0101030, промзона «Южная»

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. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от
25.09.2007 № 74 «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», включая новую редакцию Приложения -
Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-
03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий,
сооружений и иных объектов».
6. СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила
градостроительного проектирования (с Изменением № 1)».

7. СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий). СНиП II-89-80* (с Изменением №1)».

8. СП 403.1325800.2018 «Территории производственного назначения. Правила проектирования благоустройства».

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. 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).

13. 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

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, а также установления границ образуемых, изменяемых, сохраняемых и отменяемых земельных участков, на которых расположены и планируются объекты капитального строительства, включая границы земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Территория проектирования площадью 28,54 га (285436 кв.м) расположена в восточной части муниципального образования городской округ Пыть-Ях Ханты-Мансийского автономного округа – Югра (далее - город Пыть-Ях). Рассматриваемая территория находится в промзоне «Южная» в границах кадастрового квартала 86:15:0101030, и занимает центральную часть указанного кадастрового квартала.

Описываемая часть промзоны «Южная» находится на 693 км автомобильной дороги «Тюмень-Нефтеюганск» с выходом на автомобильную дорогу регионального значения Р-404 «Тюмень - Тобольск - Ханты-Мансийск».

Ближайшие расстояния от территории проектирования до основных структурообразующих элементов город Пыть-Ях и регионального центра – г. Ханты-Мансийска:

- расстояние до администрации города Пыть-Яха – 4,5 км;
- расстояние до администрации региона в г. Ханты-Мансийск– 270 км;

- расстояние до центра города Пыть-Яха – 5 км;
- до железнодорожного пассажирского вокзала в городе Пыть-Яхе – 4,3 км;
- до автовокзала в городе Пыть-Яхе – 4 км;
- до аэропорта в г. Ханты-Мансийск – 260 км.

Рассматриваемая территория ограничена:

- с севера – существующей производственной территорией в границах земельных участков 86:15:0101030:8, 86:15:0101030:9, 86:15:0101030:10;
- с востока – автомобильной дорогой «Тюмень-Нефтеюганск» (693 км);
- с юга – не освоенной свободной от застройки территорией кадастрового квартала 86:15:0101030 неразграниченной государственной собственности;
- с запада – территорией железнодорожной дороги (путевого хозяйства – железнодорожных подъездных путей промзоны «Южная») в границах земельного участка 86:15:0101030:3.

Рассматриваемая территория активно включена в планировочную структуру промышленной зоны «Южная» Пыть-Ях, являясь существенным и доступным к развитию развивающимся элементом планировочной структуры промышленной зоны и городского округа в целом, позволяя рассматривать данную производственную территорию для дальнейшего развития.

1.2. Плотность и параметры застройки территории

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны производственного и коммунально-складского назначения приведены в таблице № 1.

Таблица № 1

Параметр	Значение
Максимально допустимый коэффициент застройки зоны	0,8
Этажность застройки зоны	
– максимальная	3
– минимальная	1
– средняя	3
Максимальное количество автомобильного транспорта в границах функциональной зоны	не подлежит установлению

Максимально допустимая плотность застройки производственной зоны - 1000 кв.м\га.

1.2.1. Укрупненные параметры существующей застройки:

1. Площадь территории – 285436 кв.м (28,54 га);
2. Площадь существующей застройки – 13700 кв.м;
3. Существующий коэффициент застройки – 0,05 (в пределах норматива – 0,8);
4. Средняя этажность существующих зданий – 1-2 этажа (в пределах норматива – 1-3 этажа);
5. Общая площадь существующих зданий ~ 20000 кв.м;
6. Существующий коэффициент плотности застройки – 0,07 (680кв.м\га) (в пределах норматива - 1000 кв.м\га).

1.2.3. Укрупненные параметры планируемой застройки:

1. Площадь территории – 285436 кв.м (28,54 га);
2. Площадь планируемой застройки – 5416 кв.м;
3. Проектный коэффициент застройки – 0,07 (в пределах норматива – 0,8);
4. Средняя этажность проектируемых зданий – 1 этаж (в пределах норматива – 1-3 этажа);
5. Общая площадь проектируемых зданий 5184 кв.м;
6. Проектный коэффициент плотности застройки – 0,09 (882 кв.м\га) (в пределах норматива - 1000 кв.м\га).
7. Проектное количество работающих – 200 чел.

Точное количество автотранспорта, мест временного и постоянного хранения автотранспорта, а также виды машин, механизмов и мест их хранения принимаются по нормам технологического проектирования предприятий на следующей стадии проектирования при выборе конкретного производственно-складского объекта и разработке проектной документации.

Планировочная структура рассматриваемой территории носит простой регулярный характер, позволяющий оптимально и эффективно использовать планируемую территорию в рамках установленной функциональной зоны и

видов разрешенного использования в рамках установленной территориальной зоны.

Настоящим проектом выполнен ориентировочный вариант планировки нового участка производственно-складского назначения. Конфигурация элементов, оси планируемых проездов, вариант благоустройства территории и значения технико-экономических показателей уточняются при разработке индивидуальных проектов зданий на дальнейшей стадии проработки. Индивидуальный проект должен пройти согласование в установленном порядке.

1.3. Параметры планируемого развития территории

В соответствии с действующим Генеральным планом, утвержденным решением Думы города Пыть-Яха от 26.04.2006 №16 «Об утверждении генерального плана города Пыть-Яха», в актуальной редакции, в границах территории проектирования установлены следующие функциональные зоны:

1.3.1. Производственная зона

Зоны производственного и коммунально-складского назначения предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно - защитных зон таких объектов, с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.

Мероприятия, предусматриваемые в производственной зоне:

- благоустройство и озеленение промышленных и коммунально-складских территорий, организация локальных общественных центров, обслуживающих производственные территории;
- организация санитарно-защитных зон для предприятий;
- упорядочение промышленных и коммунально-складских территорий, а также организация общественно-деловых зон вдоль городских магистралей, где в настоящее время размещены производственные территории.

Зона улично-дорожной сети

Зона предназначена для размещения улиц и дорог.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны производственного назначения определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ город Пыть-Ях, требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН, норм проектирования производственных предприятий, других нормативных документов. Минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны производственно-коммунальных объектов определяется в соответствии с технологическими требованиями к разработке проектов промышленных предприятий.

Все проектные решения, принятые в документации по планировке территории, соответствуют действующему Генеральному плану города Пыть-Яха.

Согласно действующим правилам землепользования и застройки, утвержденным Решением Думы города Пыть-Яха от 15.02.2013 № 195 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Пыть-Ях», в актуальной редакции от 10.03.2021, в границах территории проектирования расположена зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности (П-2).

Все проектные решения, принятые в документации по планировке территории, соответствуют действующим Правилам землепользования и застройки города Пыть-Яха. Планируемые объекты соответствуют основным видам разрешенного использования, согласно установленному для зоны П-2 градостроительному регламенту, с том числе виду разрешенного использования Код 6.9. Склады и Код 6.9.1. Складские площадки.

В границах рассматриваемой территории ранее была разработана документация по планировке территории, утвержденная постановлением

администрации город Пыть-Ях от 04.05.2017 № 115-па, в рамках которой было предложено решение для размещения линейного объекта – повышенного железнодорожного тупика необщего пользования с площадками для разгрузки и погрузки в городе Пыть-Яхе, промзона «Южная».

За прошедшие 4 года правообладатель пересмотрел принятые ранее решения по освоению рассматриваемой территории, в связи с чем разработан настоящий проект, учитывающий актуальные направления развития производственно-складской территории и оптимизирующий землепользование, с учетом специфики функционирования объектов и предложений по их дальнейшему развитию.

Решения по освоению территории, рассматриваемой в новом проекте планировки, позволяют учесть принятые ранее предложения по размещению и использованию запланированного линейного объекта – повышенного железнодорожного тупика необщего пользования.

При этом, в настоящем проекте принято решение объединить три существующих земельных участка для размещения площадки для разгрузки-погрузки и для размещения повышенного железнодорожного тупика необщего пользования, рассматриваемых в ранее утверждённом проекте межевания, для оптимального землепользования.

1.3.2. Транспортная инфраструктура

Проектом предлагается учесть сложившуюся ситуацию по землепользованию и провести уточнение ранее установленных красных линий.

При этом, ранее установленные красные линии, пересекающие рассматриваемую в настоящем проекте территорию проектирования, частично изменяются. Сохранение поперечной транспортной связи (проезда) обеспечивается за счет установления сервитута на земельных участках, образованных путем объединения существующих земельных участков, что обеспечит транспортную связь всех существующих и планируемых участков без создания транзитного проезда, и позволит не нарушать сложившийся производственный и технологический процесс на рассматриваемой территории.

В настоящее время территория проектирования обеспечена системой транспортных связей в достаточном объеме. Основная связь с внешней транспортной системой города осуществляется за счет примыкания к автомобильной дороге «Тюмень-Нефтеюганск» на 693 км. Основной въезд на территорию проектирования осуществляется через контрольно-пропускной пункт на указанном выше примыкании с восточной границы. Также имеется дополнительный въезд на территорию через второстепенный контрольно-пропускной пункт на северной границе.

Транспортировка грузов обеспечивается также через существующий железнодорожный путь, проходящий с юго-западной границы вглубь рассматриваемой территории.

В границах проектирования транспортное обслуживание осуществляется по внутренним проездам в границах промышленной зоны, обеспечивающим доступ ко всем существующим производственно-складским объектам и площадкам. Имеются организованные разворотные площадки в пределах каждого производственно-складского объекта.

В рамках данной документации по планировке территории предусмотрено развитие сети внутренних проездов и стоянок, которое обеспечит транспортное обслуживание планируемых производственно-складских территорий и их связь с общей транспортной структурой промзоны «Южная», города и региона в целом:

- ширина отвода проезда (либо ширина в красных линиях) – 15 м;
- ширина полосы движения – 3 - 3,5 м (вдоль проездов допускается устраивать места для временного складирования счищаемого снега в виде полос с твердым покрытием шириной не менее 0,5 м);
- число полос движения – 2;
- расчетная скорость на проездах - 40 км/ч;
- радиус закругления проезжей части – 8 м (уточняется на стадии проектирования конкретных объектов);
- ширина тротуара – 2 м;

- протяженность планируемых проездов (уточняется на следующих стадиях проектирования производственно-складских объектов) – 3180 м.

1.3.2.1. Общественный пассажирский транспорт

На территории проектирования также имеется остановка общественного транспорта «Южная промзона» – на 693 км автомобильной дороги «Тюмень-Нефтеюганск». Данная остановка включена в маршрут следования общественного транспорта – маршрутных автобусов №4 и №5, которые охватывают практически всю территории. города Пыть-Яха – от микрорайона № 7 «Газовиков» до железнодорожного вокзала и до микрорайона № 10 «Мамонтово».

Для максимального использования общественного транспорта как альтернативы росту числа личных автомобилей проектом рассмотрены следующие мероприятия:

- повышение уровня организации дорожного движения путем расширения маршрутной сети общественного транспорта на перспективу;
- оборудование павильонов в местах остановок информацией интервалов движения на маршрутах;
- создание удобных пешеходных связей в местах остановок общественного транспорта с устройством пешеходных переходов.

Данные предложения носят рекомендательный характер и, при необходимости могут быть согласованы с администрацией и органами, курирующими организацию дорожного движения в поселении.

1.3.2.2. Организация мест для хранения транспортных средств

В настоящий момент места хранения личного и служебного автотранспорта на территории проектирования предусмотрены в границах землепользований каждого производственно-складского объекта, а также вдоль основных проездов, включая гостевые, приобъектные и производственные стоянки.

Максимальное количество транспорта в границах функциональной зоны не подлежит установлению, согласно регламенту территориальной зоны П-2 в действующих правилах землепользования и застройки.

Согласно Приложению Ж в СП 42.13330, норма предварительного расчета гостевых стоянок автомобилей (приобъектных) для объектов производственного и коммунального назначения, размещаемых на участках территорий производственных и промышленно-производственных зон, составит 7-10 машино-мест на каждые 100 человек, работающих в двух смежных сменах. Планируемый показатель – 14-20 машино-мест на планируемый производственный объект с количеством работающих до 200 человек.

Расчет точного количества автотранспорта, видов машин, механизмов и мест их хранения принимается по нормам технологического проектирования предприятий и должен быть осуществлен на следующей стадии проектирования при выборе конкретного производственно-складского объекта и разработке проектной документации.

1.3.2.3. Мероприятия по созданию доступной среды для маломобильных групп населения

Освоение новой территории выполнено с учетом требований по адаптации среды жизнедеятельности в соответствии с учетом потребности инвалидов и других маломобильных групп населения.

Основные задачи и проектные мероприятия, предусмотренные в проекте планировки территории:

Беспрепятственный доступ к месту приложения труда.

Безопасность путей движения и приложения труда.

На следующих стадиях проектирования проектом каждого здания должна быть обеспечена непрерывность пешеходных путей, обеспечивающих доступ маломобильных групп населения в здания.

При рабочем проектировании доступ маломобильных групп населения на первый этаж проектируемых объектов должен осуществляться по пандусам 1,3 м, расположенным на входных группах.

В общественных зданиях, как минимум один выход должен быть приспособлен для маломобильных групп населения. Пандусы и лестницы должны иметь поручни.

Ширина путей движения на участках при встречном движении инвалидов на креслах-колясках принята не менее 1,8м с учетом габаритных размеров колясок.

Должен быть выдержан продольный уклон пути движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках.

Для покрытия пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов должны применяться материалы, не препятствующие передвижению МГН на креслах-колясках или с костылями.

В озеленении должна применяться живая изгородь из неядовитых пород.

В габаритах зон движения пешеходов должны отсутствовать острые ветки, шипы, режущие листья, ядовитые растения.

Озеленение не должно мешать обзору для оценки ситуации на перекрестках, опасных участках.

На гостевых автостоянках должно быть предусмотрено около 10 % мест для транспорта инвалидов.

1.3.3. Параметры развития системы инженерного обеспечения.

В настоящее время существующая застройка обеспечена системой инженерных сетей, достаточном объеме. В границах проектирования расположены следующие инженерные сети и сооружения:

- воздушные линии электропередачи напряжением 6 кВ;
- кабельные подземные/наземные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ;
- 3 трансформаторные подстанции 6/0,4 кВ;
- линии связи;

- газораспределительные сети;
- котельная;
- тепловые сети;
- канализационные сети;
- насосная станция.

Дальнейшее строительство новых объектов предполагает увеличение нагрузок на инженерные сети и соответствующее развитие системы инженерного обеспечения территории в целом.

Решения по инженерному обеспечению новой территории, планируемой для освоения в рассматриваемых границах, должны быть приняты в соответствии с выбранными видами планируемых производственно-складских объектов с учетом необходимых расчетных инженерных нагрузок и проработаны в соответствии с требованиями технических условий, полученных при проектировании конкретных объектов на стадии проектно-сметной документации, согласно Постановлению Правительства РФ №87 от 16.02.2008 (в актуальной версии).

Расчет инженерных нагрузок и получение технических условий должен быть осуществлен на следующих стадиях проектирования с учетом выбранных вариантов использования планируемой производственно-складской территории.

1.3.3.1. Водоснабжение

Водоснабжение проектируемой территории может осуществляться с помощью привозной воды, либо необходимо предусмотреть источники централизованного водоснабжения при проектировании объектов.

1.3.3.2. Водоотведение

Возможен вариант децентрализованной схемы канализации с выводом на локальные очистные сооружения с дальнейшим сбросом очищенных вод в существующую систему водоотведения, либо необходимо предусмотреть централизованную систему водоотведения.

1.3.3.3. Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение возможно предусмотреть либо от существующей системы теплоснабжения с учетом расчетных нагрузок на имеющиеся источники теплоснабжения; либо предусмотреть отдельные источники теплоснабжения для планируемых производственных объектов, мощность которых на расчетный срок должна быть уточнена расчетом.

Согласно техническим условиям №158 от 18.08.2020 на теплоснабжение планируемых производственных объектов, в качестве источника теплоснабжения предусматривается блочно-модульная котельная БКТУ. Температура теплоносителя на выходе из котельной – 65 °С, давление в подающем трубопроводе на выходе из котельной – 0,3 МПа.

1.3.3.4. Электроснабжение

Система электроснабжения проектируемой застройки предусматривается от существующих и проектируемых ТП 6/0,4 кВ. Мощность электропотребления на расчетный срок должна быть уточнена расчетом. В случае необходимости, возможен демонтаж существующих трансформаторных подстанций с расположением на территории новых (также возможен перенос существующих объектов электроснабжения).

Согласно имеющимся техническим условиям № 157 от 18.08.2020 на электроснабжение оборудования планируемых производственных корпусов, максимальная мощность составляет 140 кВт, в качестве источника питания предусматривается отходящий АВ-0,4 кВ от 2КТПН-6/0,4 кВт.

1.3.3.5. Связь и информатизация

Подключение к существующим проводным сетям связи либо устройство дополнительных сетей связи должно предусматриваться при разработке проектной документации на следующих стадиях освоения рассматриваемой территории с учетом специфики планируемых производственно-складских объектов.

1.3.3.6. Газоснабжение

Централизованное газоснабжение возможно предусмотреть от существующих газораспределительных сетей с учетом расчетных нагрузок при проектировании объектов.

1.3.3.7. Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод может быть предусмотрен предусматривается открытым стоком по проезжим частям проездов, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом на существующие проезжие части с дальнейшим выпуском после очистки на очистных сооружениях, либо с предусмотром сбора и очистки всех поверхностных стоков на локальных очистных сооружениях с дальнейшим сбросом очищенных вод в существующую систему.

Описанные варианты мероприятий по инженерному обеспечению территории носят предварительный характер. Окончательные решения по инженерному обеспечению новой территории, планируемой для освоения в рассматриваемых границах, должны быть приняты в соответствии с выбранными видами планируемых производственно-складских объектов с учетом необходимых расчетных инженерных нагрузок и проработаны в соответствии с требованиями технических условий, полученных при проектировании конкретных объектов на стадии проектно-сметной документации.

1.3.3.8. Мероприятия по защите сохраняемых инженерных сетей и сооружений

При освоении территории на стадии проектирования и строительства необходимо обеспечить следующие сохранение и защиту инженерных сетей:

- В процессе проведения работ по застройке обеспечивать проведение мониторинга изменений застраиваемой территории с учетом существующих и планируемых объектов.

- При организации прокладки и переустройства подземных коммуникаций и сооружений в обязательном порядке устанавливать очередность их прокладки (переустройства) и предусматривать конкретные мероприятия,

соответствующие принятым на стадии проектирования решениям, обеспечивающие сохранность действующих инженерных сетей и коммуникаций, зданий и сооружений, объектов благоустройства и зеленых насаждений, расположенных в зоне производства работ.

- Все проекты прокладки и переустройства подземных сетей и коммуникаций (при наличии пересечений или находящихся в охранной зоне других коммуникаций), а также проекты благоустройства территорий в охранной зоне коммуникаций в обязательном порядке согласовываются с владельцами коммуникаций или с эксплуатационными организациями.

- Проект производства работ в обязательном порядке должен включать описание мест пересечений с действующими подземными коммуникациями с указанием границ охранных зон.

- При обнаружении в процессе производства земляных работ несоответствия фактического расположения действующих инженерных сетей и сооружений указанному в проектной документации (или указанному представителями эксплуатационных организаций), исключающего возможность реализации проектного решения, а также при обнаружении фрагментов старых зданий и сооружений, археологических древностей и других исторических ценностей работы приостанавливаются, на стройплощадку немедленно вызываются представители проектной эксплуатационных организаций, а также органов охраны культурного наследия для фиксации фактического положения и принятия согласованных решений по дальнейшему производству работ.

- По возможности проектные решения вносятся на месте в рабочие чертежи с отметкой в журнале производства работ.

- В случае, когда вопрос требует специальной проработки, проектная организация разрабатывает решения на корректировку проектной документации.

- Работы, связанные с разрытием грунта или вскрытием дорожных покрытий (прокладка, реконструкция или ремонт подземных коммуникаций,

забивка свай и шпунта, планировка грунта, буровые работы), следует производить только при наличии письменного разрешения владельца.

- При производстве работ, связанных с необходимостью восстановления покрытия дорог, тротуаров или газонов, разрешение на производство земляных работ рекомендуется выдавать только по согласованию с организацией, обслуживающей дорожное покрытие, тротуары, газоны.

- При реконструкции действующих подземных коммуникаций следует предусматривать по возможности их вынос из-под проезжей части улиц, дорог, проездов.

- При необходимости прокладки подземных коммуникаций в стесненных условиях следует предусматривать сооружение переходных коллекторов. Проектирование коллекторов следует осуществлять с учетом перспективы развития сетей.

- Рекомендуется не допускать применение кирпича в конструкциях, подземных коммуникациях, расположенных под проезжей частью.

- Все разрушения и повреждения дорожных покрытий, озеленения и элементов благоустройства, произведенные по вине строительных и ремонтных организаций при производстве работ по прокладке подземных коммуникаций или других видов строительных работ, следует ликвидировать в полном объеме организациям, получившим разрешение на производство работ, в согласованные сроки.

- Оформлять при необходимости в установленном порядке и осуществлять снос или пересадку зеленых насаждений

- Разрешение на производство работ следует хранить на месте работ и предъявлять по первому требованию лиц, осуществляющих контроль за выполнением Правил эксплуатации.

- В разрешении рекомендуется устанавливать сроки и условия производства работ.

- До начала земляных работ строительной организации следует вызвать на место представителей эксплуатационных служб, которые обязаны уточнить на

месте положение своих коммуникаций и зафиксировать в письменной форме особые условия производства работ.

- Особые условия подлежат неукоснительному соблюдению строительной организацией, производящей земляные работы.

- При производстве работ на проезжей части улиц асфальт и щебень в пределах траншеи рекомендуется разбирать и вывозить производителем работ в специально отведенное место.

- Бордюр разбирается, складывается на месте производства работ для дальнейшей установки.

- При производстве работ на неблагоустроенных территориях допускается складирование разработанного грунта с одной стороны траншеи для последующей засыпки.

- При засыпке траншей некондиционным грунтом без необходимого уплотнения или иных нарушениях правил производства земляных работ уполномоченные должностные лица органов местного самоуправления имеют право составить протокол для привлечения виновных лиц к административной ответственности.

- Провалы, просадки грунта или дорожного покрытия, появившиеся как над подземными коммуникациями, так и в других местах, где не проводились ремонтно-восстановительные работы, но в их результате появившиеся в течение 2 лет после проведения ремонтно-восстановительных работ, рекомендуется устранять организациям, получившим разрешение на производство работ, в течение суток.

- Наледи, образовавшиеся из-за аварий на подземных коммуникациях, рекомендуется ликвидировать организациям - владельцам коммуникаций либо на основании договора специализированным организациям за счет владельцев коммуникаций.

- Проведение работ при строительстве, ремонте, реконструкции коммуникаций по просроченным ордерам рекомендуется признавать самовольным проведением земляных работ.

1.4. Озеленение и благоустройство

Согласно СП 403.1325800.2018, проектом предлагается использование средств комплексного благоустройства планируемых производственно-складских территорий, включая средства организации рельефа, покрытий поверхности земли, озеленения, некапитальных сооружений, малых архитектурных форм, наружного освещения, визуальной информации, рекламы, направленных на обеспечение безопасности, удобства для пользователей и повышения архитектурной выразительности производственной среды. Благоустройство планируемой территории представлено зелеными насаждениями специального назначения, освещением, площадками различного назначения, дорогами и проездами с устройством отвода дождевых вод.

При выборе элементов комплексного благоустройства в соответствии следует обеспечивать безопасность и удобство нахождения на территории работающих, учитывать различные градостроительные и природно-климатические факторы, а также производственные особенности объектов.

Комплексное благоустройство должно обеспечивать открытость территорий для визуального восприятия, поддержание архитектурного решения и масштаба застройки, достижение стилового единства элементов благоустройства с окружающей средой.

При проектировании зеленых насаждений специального назначения следует учитывать производственные, архитектурно-планировочные и функциональные особенности объектов. Озеленение производственных территорий должно обеспечивать оптимальные планировочные и санитарно-гигиенические условия, обеспечивающие функциональные связи между объектами.

Точные параметры озеленения подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования при разработке архитектурно-строительных проектов производственных объектов, согласно решениям по освоению рассматриваемой производственной территории, в том числе объектов транспортного и

инженерного обслуживания планируемой территории, с учетом требований действующих нормативов проектирования.

Площадь участков, предназначенных для озеленения, следует определять из расчета не менее 3 кв. м на одного работающего в наиболее многочисленной смене.

Для производственных объектов, размещенных в климатических районах I—III, площадь озеленения не должна превышать 15 % производственной территории.

Для озеленения территории следует применять местные виды растений с учетом их санитарно-защитных и декоративных свойств и устойчивости к вредным веществам, выделяемым предприятиями.

Выбор видов покрытия следует принимать в соответствии с их целевым назначением: твердые - с учетом возможных предельных нагрузок, характера и состава движения, противопожарных требований; мягкие - с учетом их специфических свойств для благоустройства отдельных видов территорий (зон и участков отдыха); газонные - для пешеходных дорожек, стоянок автомобилей, защиты газона от вытаптывания; комбинированных - с учетом всех перечисленных выше факторов.

Основными требованиями при выборе вида коммунально-бытового и технического оборудования являются безопасность, удобство пользования, легкость очистки, внешний вид. Размещаемые элементы коммунально-бытового и технического оборудования не должны нарушать эстетический уровень благоустройства формируемой производственной среды и создавать препятствия на коммуникационных путях.

Уличное техническое оборудование должно размещаться с учетом обеспечения подхода к нему и требований ГОСТ Р 51261, ГОСТ Р 52131 и СП 59.13330.

Крышки люков смотровых колодцев, расположенных на территории пешеходных коммуникаций, следует проектировать в одном уровне с покрытием. Вентиляционные шахты следует оборудовать решетками.

На производственно-складских территориях в зависимости от функционального назначения объекта следует предусматривать освещение в соответствии с СП 52.13330.

При проектировании освещения следует обеспечивать:

- наружное освещение в соответствии с учетом восприятия в дневное и ночное время суток элементов осветительных установок;
- надежность работы установок, рациональное распределение и использование электроэнергии, безопасность.

Указатели, информационные стенды, разметки и др. следует располагать по всей производственной территории. В информационно-навигационную систему входят такие элементы, как указатель, информационный стенд, разметка. Световую информацию следует использовать как дополнительное средство для ориентации пешеходов и водителей автотранспорта на территории.

Для сбора твердых производственных и коммунальных отходов следует применять передвижные крупногабаритные контейнеры вместимостью не менее 0,7 и 1,1 м, размещая их на специально оборудованных площадках.

Для отдельного сбора бытового мусора следует применять малогабаритные контейнеры (менее 0,5 м) и урны, устанавливая их на площадках для отдыха, у входов в здания и сооружения, вдоль транспортных и пешеходных коммуникаций.

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения отходов на проектируемой территории.

Большая часть освоенной территории в границах проектирования занята производственно-коммунальными объектами III-V классов опасности и функционирует в рамках видов разрешенного использования установленной территориальной зоны. На территории имеются производственные и складские здания, а также несколько административных зданий.

При освоении новой производственной площадки следует предусмотреть установление санитарно-защитной зоны от каждого объекта. Режимы ограничений и размеры санитарно-защитных зон для производственных предприятий, инженерных сетей и сооружений, санитарные разрывы для линейных транспортных сооружений устанавливаются в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Для рассматриваемой территории предлагается размещение объектов III, IV и V классов опасности.

1.5. Зоны с особыми условиями использования территории

Согласно заключению Службы государственной охраны объектов культурного наследия Ханты-Мансийского округа – Югры № 21-382 от 05.02.2021, на территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия федерального и регионального значения и их зоны охраны.

Согласно письму Министерства природных ресурсов и экологии РФ от 22.03.2018 №05-12-53/7812 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 соответствии с письмом Департамента недропользования и природных ресурсов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры № 12-Исх-6403 от 17.03.2021, на территории проектирования отсутствуют земли государственного лесного фонда, а также объекты и территории лесопаркового зеленого пояса.

Размеры охранных зон существующих и проектируемых инженерных сетей и сооружений (размеры нормативные и уточняются расчетами на стадии проектирования инженерных сетей):

- линии электропередачи (подземные/надземные кабели) 0,4 кВ – 1 м;
- воздушные линии электропередачи 6/10 кВ – 10 м;

- трансформаторные подстанции – 10 м;
- сети связи – 2 м;
- газораспределительные сети – 2 м;
- насосные станции – от 10 м (уточняется расчетом);
- сети канализации – 5 м;
- сети теплоснабжения – 4 м;
- газовые котельные ~ 20 м (уточняется расчетом).

Размер санитарно-защитной зоны подлежит уточнению на следующих стадиях проектирования при разработке архитектурно-строительных проектов производственных объектов, согласно решениям по освоению рассматриваемой производственной территории, в том числе объектов транспортного и инженерного обслуживания планируемой территории, с учетом требований действующих нормативов проектирования.

При отсутствии утвержденных уполномоченными органами границ санитарно-защитных зон за основу может быть взята санитарная классификация предприятий, установленная санитарными нормами и правилами, а именно:

- для объектов III класса опасности - санитарно-защитная зона 300 м;
- для объектов IV класса опасности - санитарно-защитная зона 100 м;
- для объектов V класса опасности - санитарно-защитная зона 50 м.

Реконструкция, техническое перевооружение промышленных объектов и производств проводится при наличии проекта с расчетами прогнозируемого загрязнения атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух, выполненными в составе проекта санитарно-защитной зоны с расчетными границами. После окончания реконструкции и ввода объекта в эксплуатацию расчетные параметры должны быть подтверждены результатами натурных исследований атмосферного воздуха и измерений физических факторов воздействия на атмосферный воздух.

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

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территории общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения.

Настоящим проектом предлагается учесть сложившуюся ситуацию по землепользованию и провести уточнение ранее установленных красных линий.

С целью обеспечения транспортной связи рассматриваемой территории с общей структурой города, сохраняются красные линии, пересекающие северную и южную границу рассматриваемой территории. Однако, для исключения возникновения транзитного транспортного потока через уже освоенную территорию единого производственно-складского предприятия и сохранения границ существующих земельных участков, проектом планировки предложено отменить красные линии, разделяющие существующую производственную территорию и установить на данном участке сервитут, который обеспечит транспортную связь всех существующих и планируемых участков без создания транзитного проезда, что позволит не нарушать сложившийся производственный и технологический процесс на объекте.

Требования и рекомендации по установлению красных линий:

За пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения.

В пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений.

В исключительных случаях с учетом действующих особенностей участка (поперечных профилей и режимов градостроительной деятельности) в пределах красных линий допускается размещение объектов транспортной инфраструктуры (площадки отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотные площадки, площадки для размещения диспетчерских пунктов).

Для обеспечения и сохранения беспрепятственной транспортной связи территории проектирования с транспортной инфраструктурой города в границах проектирования предложено установить красную линию - границу

территории общего пользования площадью 4011 кв.м (0,4 га) (условный номер границы на схемах и чертежах 86:15:0101030:ЗУ-ОП), занятой существующим проездом общего пользования, по которому осуществляется основная транспортная связь с автомобильной дорогой «Тюмень-Нефтеюганск» (в районе 693 км и остановкой общественного транспорта «Южная промзона».

Ширина планируемой красной линий, установленная данным проектом планировки составляет 15 - 35 м.

Линия застройки - отступа от красных линий - для размещения зданий и сооружений в промышленных зонах должна составлять не менее 3 м.

Ведомости координат поворотных точек устанавливаемых красных линий в границах проектирования (в местной системе координат МСК 86) приведены в таблице № 3:

Таблица № 3

№ точки на чертеже	Координаты МСК-86		№ точки на чертеже	Координаты МСК-86	
	X	Y		X	Y
Контур 1			Контур 3		
1	924284.74	3543210.00	5	924102.77	3543617.21
2	924277.45	3543239.09	6	924096.81	3543594.71
Контур 2			7	924124.76	3543547.90
3	923925.11	3543177.29	8	924126.36	3543541.88
4	923923.31	3543209.21	9	924061.14	3543524.56
			10	924059.99	3543528.56
			11	924061.74	3543542.17
			12	924072.24	3543576.60
			13	924057.89	3543580.98
			14	924071.83	3543626.66

1.7. Предложения по установлению границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения на рассматриваемой территории

В соответствии с действующим Генеральным планом, новые объекты федерального и регионального значения на территории проектирования не планируются.

Все объекты, границы зон планируемого размещения которых установлены в настоящей документации по планировке территории, относятся к объектам местного значения.

Согласно сведениям ЕГРН и правоустанавливающим документам, большая часть территории находится в пользовании ООО «Группа компаний СА», организации, на правах собственника/арендатора осуществляющей использование и планируемое развитие производственной территории в границах проектирования. Это позволяет осуществлять проектные мероприятия и освоение территории комплексно, без существенного затрагивания интересов третьих лиц.

Предложения по образованию зон планируемого размещения объектов капитального строительства и территорий общего пользования практически не затрагивают интересы третьих лиц, что позволяет максимально эффективно использовать исходный участок для комплексного освоения в целях развития жилой застройки.

При развитии рассматриваемой территории проектом планировки в границах проектирования предлагаются установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

1. Зона 1 общей площадью 20272 кв.м – зона планируемого размещения производственно-складских объектов - соответствует образуемому участку с номером 86:15:0101030:530-Изм (20272 кв.м). Зона 1 устанавливается с целью развития производственных мощностей существующих производственно-складских объектов, расположенных в границах проектирования – строительства 4-х производственных корпусов общей площадью 5184 кв.м;
2. Зона 2 общей площадью 100772 кв.м (10 га) – зона планируемого размещения производственно-складских объектов – включает 3 земельных участка, образуемых из земель неразграниченной государственной собственности с условными номерами 86:15:0101030:ЗУ-1 (75883 кв.м), 86:15:0101030:ЗУ-2 (21121 кв.м), 86:15:0101030:ЗУ-3 (3768 кв.м). Зона 2 устанавливается с целью развития производственных мощностей