

**Сельское поселение Салым**

**Нефтеюганский район**

**Ханты-Мансийский автономный округ- Югра**

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ САЛЫМ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

29 декабря 2020 года № 169-п

п. Салым

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории для жилищного строительства по ул. 45 лет Победы, 55 лет Победы и ул. Кедровая сельского поселения Салым Нефтеюганского района Ханты - Мансийского автономного округа - Югры

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом сельского поселения Салым, решением Совета депутатов сельского поселения Салым от 30 марта 2017 года № 253 «Об утверждении Порядка организации и проведения публичных слушаний в сельском поселении Салым», постановлением администрации сельского поселения Салым от 25 февраля 2020 года № 10-п «О подготовке документации по планировке территории для жилищного строительства по ул. 45 лет Победы, 55 лет Победы и ул. Кедровая сельского поселения Салым Нефтеюганского района Ханты-Мансийского автономного округа - Югры», учитывая протокол публичных слушаний от 05 ноября 2020 года и заключение о результатах публичных слушаний от 06 ноября 2020 года, п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории для жилищного строительства по ул. 45 лет Победы, 55 лет Победы и ул. Кедровая сельского поселения Салым Нефтеюганского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, согласно приложению.
2. Настоящее постановление подлежит опубликованию в бюллетене «Салымский вестник» и размещению на официальном сайте органов местного самоуправления сельского поселения Салым.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава поселения Н.В. Ахметзянова

Приложение

к постановлению администрации

сельского поселения Салым

от 29 декабря 2020 года № 169-п

**Документация по планировке территории для жилищного строительства по ул. 45 лет Победы, 55 лет Победы и ул. Кедровая сельского поселения Салым Нефтеюганского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югры**

**Чертеж планировки территории**



**Документация по планировке территории для жилищного строительства по ул. 45 лет Победы, 55 лет Победы и ул. Кедровая сельского поселения Салым Нефтеюганского района Ханты - Мансийского автономного округа - Югры**

**Основная часть проекта планировки территории**

Том 1

Раздел 1

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: | Муниципальное казенное учреждение «Управление по делам администрации Нефтеюганского района» |
| Исполнитель: | ООО «Вектор» |

2020

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование документа | Масштаб |
| 1 | 2 | 3 |
| **Проект планировки территории** |
| ТОМ 1 | Основная часть |  |
| Раздел 1 | Текстовая часть |  |
|  | Пояснительная записка проекта планировки территории |  |
| Раздел 2 | Графическая часть |  |
|  | Лист 1. Чертёж планировки территории: красные линии. | М 1:1000 |
| ТОМ 2 | Материалы по обоснованию |  |
| Раздел 1 | Текстовая часть |  |
|  | Пояснительная записка проекта планировки территории |  |
| Раздел 2 | Графическая часть |  |
|  | Лист 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории МО «Сельское поселение Салым» | М 1:10000 |
|  | Лист 2. Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети. | М 1:1000 |
|  | Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия. | М 1:1000 |
|  | Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства | М 1:1000 |
|  | Лист 5. Схема вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории. | М 1:1000 |
|  | Лист 6. Вариант №1 планировочных решений застройки территории в соответствие с проектом планировки территории. | М 1:1000 |
|  | Лист 7. Вариант №2 планировочных решений застройки территории в соответствие с проектом планировки территории. | М 1:1000 |
| **Проект межевания территории** |
| ТОМ 3 | Основная часть |  |
| Раздел 1 | Пояснительная записка проекта межевания территории |  |
| Раздел 2 | Графическая часть |  |
|  | Лист 1. Чертёж межевания территории | М 1:1000 |
| ТОМ 4 | Материалы по обоснованию |  |
| Раздел 1 | Графическая часть |  |
|  | Лист 1. Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия; границы лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. | М 1:1000 |

**Состав исполнителей**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | ФИО | Должность | Подпись |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 2 | Кувшинова М.И. | ГИП |  |
| 3 | Кувшинова М.И. | Архитектор |  |

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 6

Общие положения 7

Сведения о красных линиях 7

Параметры планируемого строительства 8

I. Характеристика современного использования территории 8

II. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения 8

III. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения 9

IV. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения 9

V. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения 9

VI. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан 9

VII. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан 10

VIII. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан 11

IX. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения 11

X. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения 11

XI. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения 11

ХII.Положения об очередности планируемого развития территории……………… 13

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется с целью обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий территории проектирования (технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологическим изысканиям, технический отчет по результатам инженерно-экологическим изысканиям, технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, актуальная топографическая съемка масштаба 1:500 в формате САПР AutoCAD и MapInfo).

При разработке проекта планировки территории использована следующая нормативная правовая и методическая база:

 - Градостроительный кодекс РФ;

- Земельный кодекс РФ;

- Жилищный кодекс РФ;

- местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования сельского поселение Салым (далее МНГП сп. Салым);

- местные нормативы градостроительного проектирования Нефтеюганского района (далее МНГП НР);

- региональные нормативы градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (далее РНГП);

- СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";

- СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84;

- СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;

- СП 31-110-2003 Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий;

- РД 34.20.185-94 Инструкция по проектированию городских электрических сетей;

- приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 года №197 "О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей";

- постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. №578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями на 25 апреля 2014 года).

Кроме того, работа опирается на ранее утвержденные документы проектного, законодательного и прогнозного характера:

- Генеральный план муниципального образования сельское поселение Салым Нефтеюганского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее Ген. план);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования сельское поселение Салым (далее ПЗЗ).

Общие положения

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Сведения о красных линиях

Частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (в ред. от 03.07.2016) установлена необходимость отображения красных линий на чертежах планировки территории. Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, красные линии - линии, которые обозначают границы территории общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Таблица №1

Каталог координат характерных точек устанавливаемых красных линий

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | X | Y |
| 1 | 851828.16 | 3467562.84 |
| 2 | 851832.19 | 3467558.05 |
| 3 | 851793.68 | 3467525.43 |
| 4 | 851824.46 | 3467487.40 |
| 5 | 851855.06 | 3467451.37 |
| 6 | 851868.33 | 3467437.37 |
| 7 | 851905.23 | 3467469.00 |
| 8 | 851933.56 | 3467489.26 |
| 9 | 851872.03 | 3467562.37 |
| 10 | 851899.22 | 3467585.24 |
| 11 | 851912.22 | 3467569.79 |
| 12 | 851917.86 | 3467569.30 |
| 13 | 851978.17 | 3467620.04 |
| 14 | 851998.08 | 3467652.18 |
| 15 | 852000.35 | 3467690.87 |
| 16 | 851997.88 | 3467703.38 |
|   |
| 17 | 851911.39 | 3467558.61 |
| 18 | 851909.40 | 3467560.60 |
| 19 | 851904.96 | 3467556.14 |
| 20 | 851899.13 | 3467550.53 |
| 21 | 851913.32 | 3467533.66 |
| 22 | 851944.82 | 3467498.82 |
| 23 | 851945.97 | 3467499.72 |

Параметры планируемого строительства

Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

**I. Характеристика современного использования территории**

Территория проектирования расположена в поселке Салым в районе ул. 45 лет Победы, ул. 55 лет Победы и ул. Кедровая.

Площадь в границах проекта планировки территории составляет 2,78 га.

В соответствии с ПЗЗ, на участке проектирования расположены следующие территориальные зоны:

- Ж-2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами;

- О-2 - зона специализированной общественной застройки.

Согласно письму №41-Их-1440 от 04.06.2020 от Администрации сельского поселения Салым Нефтеюганского района на земельном участке с кадастровым номером 86:08:0010201:2182, расположенном по адресу: Нефтеюганский район, п. Салым, ул. 55 лет Победы, участок №19, предполагается размещение объекта: «Комплексного здания общественно-делового назначения».

На территории проектирования планируется снос двух гаражей, в связи с отсутствием правоустанавливающих документов.

**II. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения**

Данным проектом на месте ликвидированных объектов капитального строительства предложено разместить новые многоквартирные 4-х этажные дома. Застройка предполагается в капитальном исполнении. Минимальные расстояния между жилыми домами принимаются в соответствии с противопожарными нормами в зависимости от степени огнестойкости жилых домов.

Таблица №2

Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № объекта по ППТ | Наименование объекта капитального строительства | Этаж-ность | Площадь застройки, м2 | Общая площадь квартир, м2 | Кол-во жителей\* |
| 1 | Многоквартирный дом | 4 | 267 | 679,6 | 23 |
| 2 | Многоквартирный дом | 4 | 499 | 1342,8 | 45 |
| 3 | Многоквартирный дом | 4 | 780 | 1915,6 | 64 |
| 4 | Многоквартирный дом | 4 | 267 | 679,6 | 23 |
| ИТОГО: | 1813 | 2286,72 | 155 |

\*Согласно МНГП сп. Салым, уровень жилищной обеспеченности принимается равным 30 м2/чел.

Проектная численность населения составит 155 человек.

Проектом предусмотрено комплексное благоустройство территории проектируемого квартала.

Территория проектирования оборудуется необходимым количеством площадок для сбора мусора. Согласно МНГП сп. Салым норма накопления твердых бытовых отходов составляет 1,6 м3 на 1 человека в год. Из условия доступности размещения таких площадок – 100 м и с соблюдением санитарно-защитной зоны – 20 м проектом планировки территории предлагается устройство 1 площадки размером 2 х 5,3.

В зоне дворовых пространств проектом предусмотрено создание площадок различного назначения:

- для игр детей – 289,38 м2;

- занятий физкультурой – 101,68 м2;

- отдыха взрослого населения– 173,98 м2.

**III. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

**IV. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения**

Проектом планировки в границах земельного участка с кадастровым номером 86:08:0010201:2182 предложено разместить многофункциональное общественно-деловое двухэтажное здание с возможностью размещения детской школы искусств с площадью застройки 1820,8 м2.

**V. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства иного назначения.

**VI. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан**

Тепло-водоснабжение и водоотведение

Система тепло-водоснабжения проектируемых объектов капитального строительства решается прокладкой трубопроводов ориентировочным диаметром Ду50 с подключением к существующим сетям тепло-водоснабжения. С учетом рассчитанного расхода канализационных стоков система водоотведения проектируемых зданий решается прокладкой трубопроводов ориентировочным диаметром Ду100 с подключением к существующим сетям водоотведения. Канализацию рекомендуется выполнить из полиэтиленовых труб. Способ прокладки подземный. Ориентировочный объём водопотребления и расход канализационных стоков в границах рассматриваемой территории составляет 50,13 м3/сут, суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение зданий определена по укрупненным показателям и составляет 476514,88 ккал/час (уточняется на дальнейших стадиях проектирования, после уточнения всех параметров зданий).

Электроснабжение

Подключение потребителей предусматривается от существующих объектов электросетевого хозяйства путем прокладки кабельных линий электропередачи 0,4 кВ. Суммарное электропотребление по планировочной территории составит 302,56 кВт. Данную нагрузку необходимо уточнить на стадии рабочего проектирования, после определения всех параметров зданий и потребителей.

**VII. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан**

Въезды на проектируемую территорию осуществляется по улице в жилой застройке (ул. 45 лет Победы).

Планировочное решение системы проездов и тротуаров на проектируемой территории предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов.

Транспортная связь внутри квартала ко всем жилым домам предусматривается по проездам с капитальным типом покрытия, с устройством автостоянок.

Параметры проектируемых улиц и проездов приняты в соответствии с табл. 1 МНГП сп. Салым:

Основные проезды:

расчетная скорость движения - 20 км/ч;

ширина полосы движения –2,75 м;

число полос движения – 2;

радиус закругления проезжей части улиц – 5,0 – 6,0 м.

Расчет необходимого количества машино-мест для планируемой территории произведен согласно РНГП и СП 42.133330.2016.

В условиях реконструкции при размещении новой жилой застройки в кварталах сложившейся застройки места для хранения автомобилей должны быть предусмотрены из расчета не менее 1,0 машино-места на одну квартиру. Согласно СП 42.13330.2016 в зонах жилой застройки в районах реконструкции стоянки для хранения легковых автомобилей населения должны находится в пешеходной доступности не более 1000м. Запроектировано 69 машино-мест для обслуживания жилой застройки.

Согласно табл. Ж.1 СП 42.13330.2016 для детской школы искусств (согласно Проекту многофункциональное общественно-деловое здание) требуется минимум 10 машино-мест на 100 мест. На территории многофункционального общественно-делового здания запроектировано 45 машино-мест.

В проекте предусмотрено создание велодорожки вдоль ранее запроектированной улицы местного значения. В связи со стесненными условиями на территории проектирования, проектом принята односторонняя велодорожка шириной 1,5 м. Протяженность проектируемой велодорожки составляет 523 м.

**VIII. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов социальной инфраструктуры.

**IX. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

**X. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

**XI. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения**

Таблица №3

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Наименование показателей | Единица измерения | Величина показателя |
| 11 | Территория |
| 11.1 | Территория квартала в границах проектирования, в т.ч.: | га | 2,78 |
| 2 | Зона планируемого размещения объектов капитального строительства в зоне О2 | га | 1,04 |
| 3 | Зона планируемого размещения объектов капитального строительства в зоне Ж2 | га | 0,75 |
| 4 | Территории общего пользования | га | 0,99 |
| 11.2 | Коэффициент застройки в границах планировочного элемента |  | 0,25 |
| 11.3 | Коэффициент плотности застройки в границах планировочного элемента |  | 0,65 |
| 11.4 | Коэффициент застройки в границах территориальной зоны Ж2 |  | 0,22 |
| 11.5 | Коэффициент плотности застройки в границах территориальной зоны Ж2 |  | 0,76 |
| 11.6 | Коэффициент застройки в границах территориальной зоны О2 |  | 0,12 |
| 11.7 | Коэффициент плотности застройки в границах территориальной зоны О2 |  | 0,24 |
| 22 | Население |
| 22.1 | Проектная численность населения | чел. | 155 |
| 33 | Жилищный фонд |
| 33.1 | Проектная жилая площадь | м2 | 2286,72 |
| 44 | Планируемые объекты общественно-делового значения |
| 14.1 | Многофункциональное общественно-деловое здание: | объект | 1 |
|  | этажность |  | 2 |
|  | площадь застройки | м2 | 1820,8 |
| 15 | Транспортная инфраструктура |
| 55.1 | Проектируемые проезды | м | 404 |
| 55.2 | открытые парковочные места - всего |  | 114 |
| 55.3 | Проектируемые велодорожки | м | 523 |
| 16 | Инженерная инфраструктура |
| 66.1 | Тепловодоснабжение |
|  | Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды | м3/сут | 50,13 |
|  | Потребление тепла на коммунально-бытовые нужды | ккал/час | 476514,88 |
| 66.2 | Водоотведение |
|  | Объем хозяйственно-бытовых стоков | м3/сут | 50,13 |
| 66.3 | Электроснабжение |
|  | Электрическая нагрузка потребителей | кВт | 302,56 |
| 27 | Благоустройство и санитарная очистка территории |
| 77.1 | Количество твердых бытовых отходов от жилищного фонда | м3/год | 248 |
|  7.2 | Площадки для сбора мусора | шт. | 1 |
| 7.3 | Озеленение в границах проектирования | м2 | 11468,14 |
| 88 | Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | м2 | 289,38 |
| 8.1 | Площадки для отдыха взрослого населения | м2 | 101,68 |
| 8.2 | Площадки для занятий физкультурой | м2 | 173,98 |

 XII. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Таблица №5

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС | Описание развития территории |
| 1-я очередь |
| 1 этап | Проведение кадастровых работ (формирование земельных участков с постановкой на государственный кадастровый учет) |
| 2 этап | Предоставление вновь сформированных земельных участков под предполагаемую проектом застройку |
| 3 этап | Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения |
| 2-я очередь |
| 1 этап | Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций |
| 2 этап | Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию |

ПРИЛОЖЕНИЯ

**Документация по планировке территории для жилищного строительства по ул. 45 лет Победы, 55 лет Победы и ул. Кедровая сельского поселения Салым Нефтеюганского района Ханты - Мансийского автономного округа - Югры**

**Основная часть проекта межевания территории**

Пояснительная записка

Том 3

Раздел 1

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: | Муниципальное казенное учреждение «Управление по делам администрации Нефтеюганского района» |
| Исполнитель: | ООО «Вектор» |

2020

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование документа | Масштаб |
| 1 | 2 | 3 |
| **Проект планировки территории** |
| ТОМ 1 | Основная часть |  |
| Раздел 1 | Текстовая часть |  |
|  | Пояснительная записка проекта планировки территории |  |
| Раздел 2 | Графическая часть |  |
|  | Лист 1. Чертёж планировки территории: красные линии. | М 1:1000 |
| ТОМ 2 | Материалы по обоснованию |  |
| Раздел 1 | Текстовая часть |  |
|  | Пояснительная записка проекта планировки территории |  |
| Раздел 2 | Графическая часть |  |
|  | Лист 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории МО «Сельское поселение Салым» | М 1:10000 |
|  | Лист 2. Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети. | М 1:1000 |
|  | Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия. | М 1:1000 |
|  | Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства | М 1:1000 |
|  | Лист 5. Схема вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории. | М 1:1000 |
|  | Лист 6. Вариант №1 планировочных решений застройки территории в соответствие с проектом планировки территории. | М 1:1000 |
|  | Лист 7. Вариант №2 планировочных решений застройки территории в соответствие с проектом планировки территории. | М 1:1000 |
| **Проект межевания территории** |
| ТОМ 3 | Основная часть |  |
| Раздел 1 | Пояснительная записка проекта межевания территории |  |
| Раздел 2 | Графическая часть |  |
|  | Лист 1. Чертёж межевания территории | М 1:1000 |
| ТОМ 4 | Материалы по обоснованию |  |
| Раздел 1 | Графическая часть |  |
|  | Лист 1. Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия; границы лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. | М 1:1000 |

**Состав исполнителей**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | ФИО | Должность | Подпись |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Кувшинова М. И. | ГИП |  |
| 2 | Кувшинова М. И. | Разработал |  |

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ](#_Toc40805394)  18

[I. Общая часть](#_Toc40805395)  19

[II. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков](#_Toc40805396) 19

[III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд](#_Toc40805397)  20

[IV. Координаты образуемых земельных участков](#_Toc40805398)  21

[V. Сведения о границах территории, в отношении которой разработан проект межевания](#_Toc40805399)  22

[VI. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов](#_Toc40805400)  23

**ВВЕДЕНИЕ**

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков на территории существующей застройки.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий территории проектирования (технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологическим изысканиям, технический отчет по результатам инженерно-экологическим изысканиям, технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, актуальная топографическая съемка масштаба 1:500 в формате САПР AutoCAD и MapInfo).

При разработке проекта планировки территории использована следующая нормативная правовая и методическая база:

- Градостроительный кодекс РФ;

- Земельный кодекс РФ;

- Жилищный кодекс РФ;

- местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования сельского поселение Салым (далее МНГП сп. Салым);

- местные нормативы градостроительного проектирования Нефтеюганского района (далее МНГП НР);

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (далее РНГП);

- СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";

- СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84;

- СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;

- СП 31-110-2003 Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий;

- РД 34.20.185-94 Инструкция по проектированию городских электрических сетей;

- приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 года №197 "О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей";

- постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. №578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями на 25 апреля 2014 года).

Кроме того, работа опирается на ранее утвержденные документы проектного, законодательного и прогнозного характера:

- Генеральный план муниципального образования сельское поселение Салым Нефтеюганского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее Ген. план);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования сельское поселение Салым (далее ПЗЗ).

**I. Общая часть**

Основание для разработки

Основанием для разработки градостроительной документации является Постановление администрации сельского поселения Салым от 25.02.2020г. № 10-п «О подготовке документации по планировке территории для жилищного строительства по ул. 45 лет Победы, 55 лет Победы и ул. Кедровая сельского поселения Салым Нефтеюганского района Ханты - Мансийского автономного округа - Югры».

Соответствие «Правилам землепользования и застройки»

Согласно ПЗЗ территория в границах межевания относится к следующим территориальным зонам:

- Ж-2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами;

- О-2 - зона специализированной общественной застройки.

Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и особый режим использования земельного участка

В границах проекта межевания территории объекты культурного наследия отсутствуют.

**II. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков**

Образуемые земельные участки – 6 шт.

Площадь в границах проекта межевания территории составляет 2,78 га.

Таблица № 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № земельного участка | Вид разрешенного использования | Возможные способы образования ЗУ | Площадь участка, м2 |
| :ЗУ1 | 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена | 1072 |
| :ЗУ2 | 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена | 2427 |
| :ЗУ3 | 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 86:08:0010201:730 и земель, государственная собственность на которые не разграничена | 2244 |
| :ЗУ4 | 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена | 1701 |
| :ЗУ5 | 3.1 Коммунальное обслуживание | Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена | 90 |
| :ЗУ6 | 5.0 Отдых (рекреация) | Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена | 4311 |

**III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

Образование земельных участков общего пользования, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд не предусмотрено.

**IV. Координаты образуемых земельных участков**

Таблица № 2

Каталог координат поворотных точек границ образуемых земельных участков в системе координат МСК-86

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | X | Y |
| :ЗУ1 |
| 1 | 851997.88 | 3467703.38 |
| 2 | 851995.40 | 3467703.54 |
| 3 | 851960.60 | 3467674.26 |
| 4 | 851970.76 | 3467662.18 |
| 5 | 851978.28 | 3467661.09 |
| 6 | 851998.54 | 3467659.90 |
| 7 | 852000.35 | 3467690.87 |
| 1 | 851997.88 | 3467703.38 |
| :ЗУ2 |
| 1 | 851978.17 | 3467620.04 |
| 2 | 851998.08 | 3467652.18 |
| 3 | 851998.54 | 3467659.90 |
| 4 | 851978.28 | 3467661.09 |
| 5 | 851977.87 | 3467659.87 |
| 6 | 851970.49 | 3467660.79 |
| 7 | 851970.76 | 3467662.18 |
| 8 | 851960.60 | 3467674.26 |
| 9 | 851928.79 | 3467647.51 |
| 10 | 851962.79 | 3467607.10 |
| 1 | 851978.17 | 3467620.04 |
| :ЗУ3 |
| 1 | 851928.79 | 3467647.51 |
| 2 | 851962.79 | 3467607.10 |
| 3 | 851917.86 | 3467569.30 |
| 4 | 851912.22 | 3467569.79 |
| 5 | 851899.22 | 3467585.24 |
| 6 | 851927.58 | 3467609.11 |
| 7 | 851909.17 | 3467631.00 |
| 1 | 851928.79 | 3467647.51 |
| :ЗУ4 |
| 1 | 851909.17 | 3467631.00 |
| 2 | 851927.58 | 3467609.11 |
| 3 | 851899.22 | 3467585.24 |
| 4 | 851882.07 | 3467570.81 |
| 5 | 851863.65 | 3467592.71 |
| 1 | 851909.17 | 3467631.00 |
| :ЗУ5 |
| 1 | 851897.20 | 3467511.04 |
| 2 | 851891.16 | 3467518.37 |
| 3 | 851898.49 | 3467524.41 |
| 4 | 851904.53 | 3467517.08 |
| 1 | 851897.20 | 3467511.04 |
| :ЗУ6 |
| 1 | 851863.65 | 3467592.71 |
| 2 | 851846.49 | 3467578.27 |
| 3 | 851881.74 | 3467533.86 |
| 4 | 851869.26 | 3467523.07 |
| 5 | 851867.85 | 3467524.75 |
| 6 | 851878.96 | 3467534.13 |
| 7 | 851844.95 | 3467576.97 |
| 8 | 851828.16 | 3467562.84 |
| 9 | 851832.19 | 3467558.05 |
| 10 | 851905.23 | 3467469.00 |
| 11 | 851933.56 | 3467489.26 |
| 12 | 851872.03 | 3467562.37 |
| 13 | 851882.07 | 3467570.81 |
| 1 | 851863.65 | 3467592.71 |
| :ЗУ6 Внутренний контур |
| 1 | 851897.20 | 3467511.04 |
| 2 | 851891.16 | 3467518.37 |
| 3 | 851898.49 | 3467524.41 |
| 4 | 851904.53 | 3467517.08 |
| 1 | 851897.20 | 3467511.04 |

**V. Сведения о границах территории, в отношении которой разработан проект межевания**

Таблица №3

Каталог координат поворотных точек границ проекта межевания территории (проект межевания территории подготовлен в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости - МСК-86)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | X | Y |
| 1 | 852003.93 | 3467724.89 |
| 2 | 851767.16 | 3467528.37 |
| 3 | 851862.50 | 3467416.88 |
| 4 | 851951.21 | 3467493.71 |
| 5 | 851901.86 | 3467550.39 |
| 6 | 851999.84 | 3467634.87 |
| 1 | 852003.93 | 3467724.89 |

VI. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов

В границах проекта межевания территории лесные участки отсутствуют.

**Чертеж межевания территории**

