



Первая Кадастровая  
Компания

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Первая Кадастровая Компания»**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И  
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ РАЙОНА  
«ПИОНЕРНЫЙ» В ГОРОДЕ КОГАЛЫМЕ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Материалы по обоснованию проекта планировки**

**Том 2**

**2023 г.**



Первая Кадастровая  
Компания

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Первая Кадастровая Компания»**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И  
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ РАЙОНА  
«ПИОНЕРНЫЙ» В ГОРОДЕ КОГАЛЫМЕ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Материалы по обоснованию проекта планировки**

**Том 2**

Генеральный директор

Начальник отдела



А.Ю. Жук

А.С. Никифоров

**2023 г.**

### Состав проектной документации

Номер тома	Наименование документации	Масштаб
	<b>Проект планировки территории</b>	
	<b>Основная часть проекта</b>	
<b>Текстовая часть</b>		
1	Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
<b>Графическая часть</b>		
	Чертеж планировки территории	1:2500
	<b>Материалы по обоснованию проекта</b>	
<b>Текстовая часть</b>		
2	Том 2. Пояснительная записка	
<b>Графическая часть</b>		
	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	1:15000
	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	1:2500
	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	1:2500
	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства	1:2500
	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:2500
	<b>Проект межевания территории</b>	
	<b>Основная часть проекта</b>	
<b>Текстовая часть</b>		
3	Том 3. Основная часть проекта.	
<b>Графическая часть</b>		
	Чертеж межевания территории	1:2500
	<b>Материалы по обоснованию проекта</b>	
<b>Графическая часть</b>		
	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	1:2500

## Содержание

<b>Введение .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Общая характеристика и структурная организация проектируемой территории</b>	<b>7</b>
<b>2. Природные условия и ресурсы территории .....</b>	<b>7</b>
2.1 Климатическая характеристика .....	7
2.2 Рельеф .....	7
2.3 Геологическая и гидрографическая характеристика .....	7
<b>3. Архитектурно-планировочные решения .....</b>	<b>7</b>
3.1 Существующее использование планируемой территории .....	7
3.2 Основные направления развития территории .....	8
<b>4. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства .....</b>	<b>9</b>
<b>5. Обоснование соответствия планируемых параметров местоположения и назначения объектов местного назначения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов .....</b>	<b>9</b>
<b>6. Предложение по изменению территориальных зон на карте градостроительного зонирования .....</b>	<b>10</b>
7. Зоны с особыми условиями использования .....	11
8. Обоснование принятых планировочных решений .....	14
8.1 Красные линии .....	14
9. Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть .....	15
10. Определение параметров объектов инженерной инфраструктуры .....	16
10.1 Водоснабжение .....	16
10.2 Водоотведение .....	16
10.3 Теплоснабжение .....	17
10.4 Газоснабжение .....	17
10.5 Электроснабжение .....	17
10.6 Связь .....	18
11. Инженерная подготовка территории .....	18
12. Объекты культурного наследия .....	18
13. Перечень мероприятий по охране окружающей среды .....	18
<b>14. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне .....</b>	<b>20</b>
15. Обоснование очередности планируемого развития территории .....	21
16. Основные технико-экономические показатели проекта .....	22
<b>Приложение 1. ....</b>	<b>23</b>
<b>Постановление Администрации города Когалыма от 26.05.2023 г. №959 «О принятии решения о подготовке внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории района «Пионерный» в городе Когалыме» .....</b>	<b>23</b>

## Введение

Изменения в проект планировки и проект межевания территории района «Пионерный» в городе Когалыме вносились на основании Постановления Администрации г. Когалыма ХМАО Югры «О принятии решения о подготовке внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории района «Пионерный» в г. Когалыме» № 959 от 26.05.2023 г.

Корректировки вносились в документ «Внесение изменений в проект планировки и межевания территории района «Пионерный» в г. Когалыме» (утвержденный Постановлением Администрации г. Когалыма ХМАО Югры № 2822 от 05.12.2022 г.)

Документация по планировке территории разработана в соответствии со следующими законодательными, нормативно-правовыми актами и иными документами, действовавшими в период подготовки Документации.

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ № 74 от 25.09.2007);
- Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 18.04.2007 № 39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО – Югры» (далее РНГП);
- Постановлением правительства ХМАО-ЮГРЫ ОТ 11.09.2020 № 390-П "О Внесении изменений в приложение к постановлению правительства Ханты-Мансийского автономного округа - ЮГРЫ от 29.12.2014 № 534-П" об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;

– Местные нормативы градостроительного проектирования города Когалыма, утвержденные Постановлением Администрации города Когалыма от 08.08.2022 № 1774;

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

– Генеральный план города Когалыма (утв. Решением Думы города Когалыма № 275-ГД от 25.07.2008 г.);

– Правила землепользования и застройки города Когалыма (утв. Постановлением Администрации города Когалыма № 1200 от 26.05.2022 г.);

2. Утвержденный документ по планировке территории:

– «Внесение изменений в проект планировки и межевания территории района «Пионерный» в г. Когалыме» (утвержденный Постановлением Администрации г. Когалыма ХМАО Югры № 2822 от 05.12.2022 г.);

3. Материалы топографической съемки м-ба 1:500;

4. Кадастровые планы территории на следующие кварталы: 86:17:0010201, 86:17:0010209, 86:17:0010212, 86:17:0010214, 86:17:0010210, 86:17:0010215, 86:17:0010207, 86:17:0010211, 86:17:0010206.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-86);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки.

Электронная версия проектной документации (графическая часть) разработана в соответствии с Классификатором градостроительной документации. Структура папок проекта, рабочие слои, семантическое наполнение выполнены в соответствии с «Техническими требованиями».

Перечень и характеристика изменений, которые вносились в проект планировки территории.

Изменения в проект планировки района «Пионерный» города Когалыма внесены в части:

– формирования земельных участков для размещения индивидуальных жилых домов в планировочных кварталах 09:01:11 и 09:02:19;

– формирование земельных участков для размещения объектов транспортной инфраструктуры и производственного назначения в планировочном квартале 09:01:02;

– корректировки благоустройства ул. Романтиков и ул. Дорожников в соответствии с проектом «Реконструкция участков автомобильных дорог улица Дорожников и улица Романтиков» (Муниципальный контракт №0187300013722000151 ООО «ГеоПроектГрупп»);

– корректировки благоустройства в соответствии с эскизным проектом Устройство проездов и реконструкция нежилого здания (теплые боксы) от 2022 г», согласованного Администрацией г. Когалыма (№1-Исх.3149 10.06.2022 на №1-вх-4063 от 11.05.2022;

– корректировки улично-дорожной сети с отображением проездов на территории, ограниченной улицами Комсомольская, Береговая, Широкая, Пионерная, а также на территории, ограниченной улицами Береговая, Дорожников, Олимпийская, проспект Нефтяников.

## **1. Общая характеристика и структурная организация проектируемой территории**

Внесение изменений в проект планировки и проект межевания осуществляется в отношении утвержденного проекта планировки и межевания территории района «Пионерный». Площадь территории в границах проекта планировки составляет 221,8 га.

На момент проектирования территория представляет собой застроенную территорию, расположенную в восточной части города Когалым.

## **2. Природные условия и ресурсы территории**

### **2.1 Климатическая характеристика**

По строительно-климатическому районированию в соответствии со СНиП 23-01-99\* «Строительная климатология» территория городского округа город Когалым относится к климатическому району ID.

Территория характеризуется континентальным субарктическим климатом с довольно продолжительной суровой зимой с ветрами и коротким прохладным влажным летом. Самым холодным месяцем в году является январь со средней максимальной температурой воздуха минус 22,0°C, теплым – июль – плюс 16,9°C. В наиболее холодные зимы температура может понижаться до минус 55°C, а в самые жаркие летние периоды – повышаться до плюс 34°C. Многолетняя средняя годовая температура воздуха составляет минус 3,3°C.

Продолжительность безморозного периода длится в среднем 98 дней, а продолжительность устойчивых морозов – 156 дней, наступление которых приходится на конец октября, прекращение – на конец марта – начало апреля.

Сумма годовых осадков в среднем около 676 мм, основная масса которых (467 мм) приходится на теплое время года (с апреля по октябрь). Наибольшее среднеемесячное количество осадков наблюдается в августе – 82 мм, наименьшее – в феврале – 28 мм. Относительная влажность воздуха в течение года изменяется от 66 до 82%.

В холодный период преобладают западные и юго-западные ветры. В теплый период увеличивается повторяемость северных ветров.

В целом за год преобладают ветры западной половины горизонта. Самую большую повторяемость при метелях имеют юго-западные ветры.

### **2.2 Рельеф**

В геоморфологическом отношении территория городского округа Когалым расположена на южном склоне Центрально-Сибирско-Увальской области и представляет собой плоскую и пологохолмистую водораздельную равнину, полого наклонённую в южном направлении и плавно переходящую в 3-ю надпойменную террасу р. Оби. Поверхность её слабовсхолмленная и плоская, со слабым уклоном в южном направлении.

По характеру рельефа территория проектирования представляет собой сложившиеся и на облик рельефа сильное влияние оказала техногенная деятельность: строительство дорог и застройки, площадок общего пользования и т.д.

Нормативная глубина сезонного промерзания составляет в естественных условиях 1,76 м, на участках без снега и растительности – 3,9 м. Отметки поверхности колеблются от 62 до 71 метра.

### **2.3 Геологическая и гидрографическая характеристика**

В границах проектируемой территории водные объекты отсутствуют.

## **3. Архитектурно-планировочные решения**

### **3.1 Существующее использование планируемой территории**

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 221,8 га. Данная территория расположена в восточной части г. Когалыма и ограничена:

- с северной стороны – ул. Дружбы Народов;
- с южной стороны – ул. Береговой;

- с восточной стороны – проспектом Нефтяников;
- с западной стороны – ул. Береговой.

Территория района «Пионерный» расположена в кадастровых кварталах – 86:17:0010202, 86:17:0010203, 86:17:0010204, 86:17:0010201, 86:17:0010205, 86:17:0010206, 86:17:0010207, 86:17:0010208, 86:17:0010209, 86:17:0010210, 86:17:0010211, 86:17:0010212, 86:17:0010214, 86:17:0010215.

На момент проектирования территория представляет собой застроенную территорию, многоквартирными жилыми домами этажностью от 2 до 3 этажей, индивидуальными жилыми домами.

Существующие, строящиеся и планируемые к ликвидации объекты капитального строительства отображаются на «Схеме местоположения существующих объектов капитального строительства».

В границах проекта существующая застройка общественно-делового назначения представлена объектами:

- спортивно-культурный комплекс «Галактика»;
- теннисный центр;
- гостиница;
- административное здание;
- объекты торговли;
- почтовое отделение;
- дом культуры «Сибирь»;
- Муниципальное автономное общеобразовательное учреждение «Средняя общеобразовательная школа №1» города Когалыма, расположенная по адресу: г. Когалым, ул. Набережная, 55-А;
- Муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение города Когалыма «Березка», расположенное по адресу: г. Когалым, ул. Набережная д. 6;
- Отделение профилактических осмотров Когалымской городской больницы.

В границах проектирования особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия отсутствуют.

### **3.2 Основные направления развития территории**

Изменения вносятся в документ «Внесение изменений в проект планировки и межевания территории района «Пионерный» в г. Когалыме» (утвержденный Постановлением Администрации г. Когалыма ХМАО Югры № 2822 от 05.12.2022 г.)

Утвержденным проектом планировки территории предусмотрено развитие общественно-деловой и жилой застройки путем сноса существующей ветхой застройки и строительства малоэтажных многоквартирных жилых домов, а также размещения индивидуальной жилой застройки.

Размещение многоквартирных жилых домов планируется выполнить с учётом создания комфортных дворовых пространств с площадками для игр и хозяйственных целей.

Проектные решения сохраняют и развивают сложившийся каркас основных улиц с целью повышения эффективности использования территории за счет размещения объектов общегородского значения, объектов коммерческого спроса, жилых домов и формирования выразительного архитектурного облика застройки.

Данным проектом планировки выбранная концепция развития территории будет сохраняться, изменения внесены в планировочные кварталы: 09:01:11, 09:02:19, 09:01:02.

Территории проектирования предназначены для строительства объектов, в соответствии с основными видами разрешенного использования и предельными параметрами строительства для

территориальных зон: Ж-4 (планировочные кварталы: 09:01:11, 09:02:19), зона П-5 (планировочный квартал 09:01:02).

#### **4. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

Определение границ планируемого размещения объектов капитального строительства осуществлено в соответствии с действующими градостроительными регламентами для конкретных видов деятельности и определяется следующими факторами:

1. контур земельного участка;
2. предельные параметры разрешенного строительства (учитывая минимальный отступ от красных линий и границ земельных участков).

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки города Когалыма» (утв. Постановлением Администрации города Когалыма № 1200 от 26.05.2022 г.) проектируемые участки располагаются в границах вышеперечисленных территориальных зон, для которых определены следующие основные виды разрешенного использования и предельные параметры строительства.

##### Планировочные кварталы 09:01:11, 09:02:19. Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4)

Основной вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)».

Минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м;

- минимальный отступ от красных линий проездов – 3 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.

##### Планировочный квартал 09:01:02. Зона предприятий IV класса (П-5)

Основные виды разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса (4.9.1)», «Склады (6.9)».

Минимальный отступ от красных линий улиц – 3 м;

- минимальный отступ от красных линий проездов – 3 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.

#### **5. Обоснование соответствия планируемых параметров местоположения и назначения объектов местного назначения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов**

##### **5.1 Плотность и параметры застройки территории**

Нормативные параметры застройки определены в соответствии с «Правилами землепользования и застройки города Когалыма» для каждого проектируемого участка.

##### Планировочные кварталы 09:01:11, 09:02:19. Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4)

Вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)».

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина – 20 м;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 400 кв. м (для вновь образованных);
- максимальная площадь – 1500 кв.м;
- максимальный процент застройки – 40%

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота – не выше 3 надземных этажей.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ13	1495	28	6
:ЗУ14	1379	31	7
:ЗУ15	1264	24	8
:ЗУ159	934	26	10
:ЗУ160	944	26	10
:ЗУ161	945	26	10
:ЗУ165	891	25	11

Этажность планируемых индивидуальных жилых домов 2 этажа.

Размеры проектируемых земельных участков и параметры строительства не противоречат предельным размерам земельных участков и параметрам строительства.

Планировочный квартал 09:01:02. Зона предприятий IV класса (П-5)

Виды разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса (4.9.1)», «Склады (6.9)».

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 500 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 60%

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота –.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ48	2549	42	-
:ЗУ49	1432	23	-
:ЗУ166	5545	24	-

Объекты капитального строительства на данных участках не предлагаются проектом для размещения. Количество объектов капитального строительства и их параметры будут определены на стадии проектирования.

## **6. Предложение по изменению территориальных зон на карте градостроительного зонирования**

Проектом предусмотрено внесение изменений в Правила землепользования и застройки и Генеральный план города Когалым с учетом установления границ земельных участков под существующей и планируемой застройкой.

После утверждения данного проекта планировки и проекта межевания территории необходимо внести изменения в карту градостроительного зонирования в части корректировки границ территориальных зон на всей планируемой территории.

На территории проектирования необходимо внести изменения в следующие территориальные зоны. А именно в планировочном квартале 09:01:11 необходимо заменить Зону

Ц-3. Объектов коммунально-бытового назначения и Зону Ц-4. Учреждений образования на Зону Ж-4. Индивидуальной жилой застройки. В планировочном квартале 09:02:19 необходимо откорректировать границы Зон Ц-3. Объектов коммунально-бытового назначения и Зоны Р-1. Городских парков, скверов, садов, бульваров (озеленение общего пользования) в части уменьшения и увеличить границы зоны Ж-4. Индивидуальной жилой застройки.

### **7. Зоны с особыми условиями использования**

Зоны с особыми условиями использования территории – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### *Охранная зона объектов электросетевого хозяйства*

Для воздушных линии электропередачи в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24 февраля 2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» устанавливаются охранные зоны:

- для 0,4 кВ в размере 2 метров в каждую сторону от крайних проводов;
- для 1-20 кВ в размере 10 метров в каждую сторону от крайних проводов;
- для подземных кабельных линий электропередачи устанавливается 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;
- для трансформаторных подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

#### *Охранная зона линий связи*

Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. № 578) устанавливают охранные зоны для воздушных линий связи в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от крайних проводов воздушных линий связи не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

#### *Охранная зона сети газоснабжения*

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» установлены размеры охранных зон газопроводов:

- вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода устанавливаются в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 м от газопровода со стороны провода и 2 м - с противоположной стороны;

– вдоль трасс наружных газопроводов и вдоль трасс подземных газопроводов, выполненных из стальных труб охранная зона устанавливается в размере 4 м, 2 м от оси газопровода в каждую сторону.

*Охранная зона тепловых сетей*

Согласно Приказу Минстроя Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» (пункт 4) охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (таблица 12.5) и СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003» (табл. А 3) регламентируют расстояние по горизонтали от строительных конструкций тепловых сетей или оболочки изоляции трубопроводов при бесканальной прокладке до зданий, сооружений и инженерных сетей.

*Охранная зона сети водоснабжения*

Для сетей водоснабжения в соответствии с СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*» и СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (таблица 12.5), регламентируемый расстояние по горизонтали (в свету) до сетей водоснабжения, можно принять охранную зону от осей водопровода с каждой стороны по 5 м.

*Охранная зона сети водоотведения (хозяйственно-бытовой канализации)*

Согласно СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*» (СП 42.13330.2016 (таблица 12.5)): Охранная зона сетей канализации устанавливается не менее 5 метров от стенок трубопровода.

Для канализационно-насосной станции установлен санитарно-защитная зона в размере 20 метров от границ объекта.

*Санитарно-защитные зоны производственных и коммунальных объектов I-V классов опасности*

В границах проектируемого участка располагаются территории объектов, для которых в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» устанавливаются нормативные санитарно-защитные зоны.

В соответствии с утвержденным Генеральным планом города Когалыма в границах проектирования расположены зоны:

- санитарно-защитная зона IV класса в размере 100 метров, установленная от объекта производственной инфраструктуры, расположенного по адресу: ул. Береговая 102;
- санитарно-защитная зона IV класса в размере 100 метров, установленная от объекта – КГ МУП «Когалымская городская типография», расположенного по адресу: проспект Нефтяников 1/2;
- санитарно-защитная зона V класса в размере 50 метров, установленная от автомобильной заправочной станции, расположенной по адресу: ул. Дружбы Народов 62.

*Санитарный разрыв от объектов транспортной инфраструктуры*

В границах корректировки проекта планировки, согласно Генеральному плану города Когалыма, расположен санитарный разрыв от железнодорожных путей в размере 100 м метров.

*Территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций техногенного характера*

Согласно утвержденному Генеральному плану города Когалыма, на территорию корректировки проекта планировки накладывается зона слабых и зона средних разрушений при аварии на железнодорожном транспорте, расположенная вдоль железнодорожных путей с восточной стороны территории проектирования.

#### *Водоохранные зоны*

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, статья 65, водоохранные зоны должны соответствовать параметрам:

- ширина водоохранной зоны водного объекта составляет 50-200 м;
- ширина прибрежно-защитной зоны 50 м;
- ширина береговой полосы 5 м.

В соответствии с Генеральным планом города Когалыма с западной стороны расположен водный объект в виде реки Ингу-Ягун с водоохранной зоной размером - 200 м, прибрежной защитной полосой размером – 50 м, и береговой полосой размером – 20 м.

В границах водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Сведения о зонах внесены в Единый государственный реестр недвижимости:

- Водоохранная зона реки Ингу-Ягун, расположенной на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры г. Когалыма (реестровый номер 86:00-6.250);
- Прибрежная защитная полоса реки Ингу-Ягун, расположенной на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры г. Когалыма (реестровый номер 86:00-6.242).

#### *Зоны затопления, подтопления территории*

На территории проектирования установлены границы зон затопления и подтопления территорий. Ограничения использования территории в границах зон затопления, подтопления определены статьей 67.1 Водного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п.6 ст.67.1 Водного кодекса Российской Федерации в границах зон затопления, подтопления запрещается:

- размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Сведения о зонах затопления, подтопления территории внесены в Единый государственный реестр недвижимости:

- Зона затопления территории г. Когалым, затопливаемой водами р. Ингу-Ягун, р. Кирилл-Высыгун, р. Тлунг-Ягун и р. Котлунг-Ягун при половодьях и паводках 1-процентной обеспеченности (реестровый номер 86:00-6.301);

- Территория затопления территории г. Когалым, затапливаемой р. Ингу-Ягун, р. Кирилл-Выссягун, р. Тлунг-Ягун и р. Котлунг-Ягун при половодьях и паводках 5% обеспеченности (реестровый номер 86:00-6.179);
- Зона подтопления, прилегающая к зоне затопления г. Когалым, затапливаемой водами рек Ингу-Ягун, Кирилл-Выссягун, Тлунг-Ягун и Котлунг-Ягун при половодьях и паводках 1% обеспеченности (реестровый номер 86:00-6.178);
- Территория умеренного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 0,3 до 2,0 м), прилегающая к зоне затопления территории г. Когалым, затапливаемой водами рек Ингу-Ягун, Кирилл-Выссягун, Тлунг-Ягун и Котлунг-Ягун при половодьях и паводках 1% обеспеченности (реестровый номер 86:00-6.180);
- Территория сильного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3 м), прилегающая к зоне затопления территории г. Когалым, затапливаемой водами рек Ингу-Ягун, Кирилл-Выссягун, Тлунг-Ягун и Котлунг-Ягун при половодьях и паводках 1% обеспеченности (реестровый номер 86:00-6.186);
- Территория слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2,0 до 3,0 м), прилегающая к зоне затопления территории г. Когалым, затапливаемой водами рек Ингу-Ягун, Кирилл-Выссягун, Тлунг-Ягун и Котлунг-Ягун при половодьях и паводках 1% обеспеченности (реестровый номер 86:00-6.185).

Планируемые объекты капитального строительства должны быть обеспечены инженерной защитой от затопления, подтопления.

#### *Зона минимальных (минимально допустимых) расстояний конденсатопровода*

Учтена зона с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости: Зона минимальных (минимально допустимых) расстояний конденсатопровода "Уренгой-Сургут" 1 и 2 нитки (реестровый номер: 86:17-6.141). Ограничения использования объектов недвижимости в границах зоны минимальных (минимально допустимых) расстояний трубопроводов приведены согласно СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*.

#### *Приаэродромная территория*

Территория проектирования находится в границах приаэродромной территории, установленной от аэродрома, расположенного по адресу: г. Когалым, ул. Авиаторов 19.

Приаэродромная территория установлена согласно Приказу Федерального агентства воздушного транспорта №1037-П от 12.12.2018 г. «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданского авиации Когалым».

## **8. Обоснование принятых планировочных решений**

### **8.1 Красные линии**

Согласно пункту 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации: красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

На проектируемой территории установлены действующие красные линии, утвержденным проектом «Внесение изменений в проект планировки и межевания территории района «Пионерный» в г. Когалыме» (утвержденный Постановлением Администрации г. Когалыма ХМАО Югры № 2822 от 05.12.2022 г.).

Проектом внесения изменений предлагается изменение красных линий в кварталах: 09:01:11, 09:01:14, 09:01:15, 09:01:02. Красные линии запроектированы с учетом: существующей застройки; планируемой и сложившейся улично-дорожной сети; функционального зонирования территории, которое установлено Генеральным планом города Когалыма.

Красные линии установлены в соответствии с Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98), утвержденной Постановлением Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 г. № 18-30.

### **9. Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть**

Основной подъезд на территорию проектирования осуществляется с проспекта Нефтяников. В границах корректировки проекта планировки существующая улично-дорожная сеть представлена улицами:

- ул. Дружбы Народов – магистральная улица общегородского значения с асфальтобетонным типом покрытия и шириной проезжей части 16 метров;
- ул. Береговая – магистральная улица районного значения с асфальтобетонным типом покрытия и шириной проезжей части 11-15 метров;
- ул. Романтиков – магистральная улица районного значения с асфальтобетонным типом покрытия и шириной проезжей части 6-7,5 метров, участок улицы местного значения с цементным типом покрытия и шириной проезжей части 4 метра;
- ул. Строителей – улица местного значения с асфальтобетонным типом покрытия и шириной проезжей части 5,5-6 метров;
- ул. Дорожников - улица местного значения с асфальтобетонным и цементным типом покрытия и шириной проезжей части 6 метров;
- ул. Новоселов – улица местного значения с асфальтобетонным типом покрытия и шириной проезжей части и 6 метров;
- ул. Олимпийская – представлена магистральной улицей районного значения с асфальтобетонным типом покрытия и шириной проезжей части 8 метров, а также улицей местного значения с асфальтобетонным типом покрытия и шириной проезжей части 6 метров;
- ул. Кирова – улица местного значения с цементным типом покрытия и шириной проезжей части 6 метров;
- ул. Мостовая – улица местного значения с цементным типом покрытия и шириной проезжей части 4-5 метров;
- ул. Автомобилистов – улица местного значения с цементным типом покрытия и шириной проезжей части 4 метра;
- внутриквартальные проезды, обеспечивающие проезд к существующей застройке, с асфальтовым и цементным типом покрытия проезжей части с шириной 3-6,5 метров.

Проектом предлагается сохранение концепции развития улично-дорожной сети района Пионерный, предложенной Проектом «Внесение изменений в проект планировки и межевания территории района «Пионерный» в г. Когалыме» (утвержденный Постановлением Администрации г. Когалыма ХМАО Югры № 2822 от 05.12.2022 г.)

Вносились изменения в графической части проекта. Откорректировано благоустройство ул. Романтиков и ул. Дорожников в соответствии с проектом «Реконструкция участков автомобильных дорог улица Дорожников и улица Романтиков» (Муниципальный контракт №0187300013722000151 ООО «ГеоПроектГрупп»).

В проект внесена корректировка благоустройства в соответствии с эскизным проектом Устройство проездов и реконструкция нежилого здания (теплые боксы) от 2022 г», согласованного Администрацией г. Когалыма (№1-Исх.3149 10.06.2022 на №1-вх-4063 от 11.05.2022.

Проектом внесены изменения в улично-дорожную сеть в части отображения проездов на территории, ограниченной улицами Комсомольская, Береговая, Широкая, Пионерная, а также на территории, ограниченной улицами Береговая, Дорожников, Олимпийская, проспект Нефтяников.

Параметры проездов определены в соответствии с Таблицей 14 «Параметры улиц и дорог в соответствии с их классификацией» МНГП города Когалыма.

Ширина основных проездов составляет 6 м, ширина тротуаров 1.5 м. Проектом предлагается облегченный тип покрытия проездов без бордюров. Поперечный профиль проездов отображен на «Схеме вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории».

Проектом предлагается разместить в квартале 09:01:02 (ул. Пионерная, ул. Широкая) 2 земельных участка для объектов дорожного сервиса.

Развитие улично-дорожной сети, объектов транспортной инфраструктуры, сети общественного транспорта отображено на «Схеме организации улично-дорожной сети».

Для обеспечения населения местами постоянного хранения личного автотранспорта предлагается хранить личный транспорт на стоянках транспортных средств в границах проекта планировки и за границами проекта планировки в многоуровневых гаражных комплексах.

Весь личный транспорт жителей индивидуальных жилых домов предусматривается хранить на территории приусадебных участков.

### **10 Определение параметров объектов инженерной инфраструктуры**

К инженерной инфраструктуре проектируемой территории относятся существующие инженерные коммуникации (сеть водоснабжения, сеть теплоснабжения, сеть газоснабжения, сеть водоотведения хозяйственно-бытовая, сеть водоотведения ливневая, воздушная линия электропередачи 10 и 0,4 кВ, подземные кабельные линии электропередачи, линия связи, трансформаторные подстанции, тепловые пункты), расположенные в границах проектирования.

Прохождение существующих инженерных сетей, объекты инженерной инфраструктуры отображены на «Схеме местоположения существующих объектов капитального строительства».

Проектом предлагается сохранение концепции развития инженерной сети района Пионерный, предложенной Проектом «Внесение изменений в проект планировки и межевания территории района «Пионерный» в г. Когалыме» (утв. Постановлением Администрации г. Когалыма ХМАО Югры № 2822 от 05.12.2022 г.).

Данным проектом размещение планируемых сетей не предусматривается.

#### **10.1 Водоснабжение**

В границах проектируемой территории действует централизованная система водоснабжения. Водоснабжение объектов организовано посредством объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода.

Источником водоснабжения являются подземные воды городского водозабора. Объекты водоснабжения на территории района «Пионерный» отсутствуют.

Качество воды, подаваемой потребителю, соответствует требованиям ГОСТ Р 51232-98 «Вода питьевая. Общие требования к организации и методам контроля качества» и СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения».

Сети водоснабжения кольцевые, с тупиковыми отводами до потребителей, выполнены из стальных труб диаметрами 32-219 мм, ветхие, преимущественно надземного способа прокладки, совместно с сетями теплоснабжения.

Мероприятия по строительству объектов водоснабжения данным проектом не предусмотрены.

#### **10.2 Водоотведение**

На проектируемой территории действуют централизованная и децентрализованная системы водоотведения. Централизованной системой водоотведения обеспечена большая часть объектов жилой и общественно-деловой застройки.

В границах проектируемой территории самотечные и напорные коллекторы выполнены в основном из стальных и чугунных труб диаметрами 150-500 мм, общей протяженностью 28,2 км.

Децентрализованной системой водоотведения обеспечены объекты жилой и общественно-деловой застройки, расположенной в южной и северной частях территории.

Для повышения комфортности проживания населения, а также для улучшения экологической обстановки необходимо обеспечить территорию централизованной системой водоотведения посредством строительства новых и реконструкции действующих сетей и строительством объектов водоотведения.

Отвод хозяйственно-бытовых сточных вод на проектируемой территории обеспечивается проектируемыми, реконструируемыми, сохраняемыми самотечными и напорными коллекторами на проектируемые и реконструируемые КНС, сохраняемую КНС-10.

Мероприятия по строительству объектов водоотведения данным проектом не предусмотрены

### **10.3 Теплоснабжение**

На период разработки проекта планировки действует централизованная система теплоснабжения. Основными источниками тепловой мощности являются котельные.

Транспорт и распределение тепловой энергии осуществляется по системе магистральных и распределительных тепловых сетей. Распределение тепловой энергии осуществляется по системе магистральных и распределительных тепловых сетей. В границах проектируемой территории магистральные и распределительные тепловые сети проложены преимущественно надземно, в двухтрубном и четырехтрубном исполнении. Значительная часть тепловых сетей проложена совместно с водопроводом.

Существующие здания присоединены к системе централизованного теплоснабжения через индивидуальные тепловые пункты (ИТП) и центральные тепловые пункты (ЦТП).

Общая протяженность трубопроводов тепловых сетей в границах проекта корректировки составляет 3,3 км в двухтрубном исполнении, диаметр 32-530 мм. Значительная часть тепловых сетей, находящаяся на проектируемой территории, имеет высокий уровень износа и нуждается в замене.

Мероприятия по строительству объектов теплоснабжения данным проектом не предусмотрены

### **10.4 Газоснабжение**

В границах проектирования газопроводы присутствуют.

Протяженность существующих сетей газоснабжения в границах проекта корректировки составляет 2,5 км, проектируемых сетей газоснабжения - 1,06 км.

Использование газа предусматривается для нужд пищеприготовления, отопления, горячего водоснабжения индивидуальной жилой застройки и отопления, вентиляции объектов общественно-делового назначения.

Мероприятия по строительству объектов газоснабжения данным проектом не предусмотрены

### **10.5 Электроснабжение**

На проектируемой территории действует централизованная система электроснабжения. Электроснабжение потребителей осуществляется по воздушным и подземным (кабельным) линиям электропередачи.

Сети электроснабжения проектируемой территории состоят из коммунальных электрических сетей напряжением 0,4-6 кВ. От ТП-6/0,4 кВ электрический ток поступает к потребителям по электрическим сетям напряжением 0,4 кВ воздушного и кабельного исполнения.

Общая протяжённость линий электропередачи в границах территории проекта корректировки составляет:

- воздушная линия электропередачи 10(6) кВ – 1,5 км;
- воздушная линия электропередачи 0,4 кВ – 2,8 км;
- кабельная линия электропередачи 10(6) кВ – 0,9 км;
- кабельная линия электропередачи 0,4 кВ – 7,8 км.

Схема электроснабжения на напряжение 6 кВ – кольцевая, обеспечивающая двухстороннее питание от ПС и ЦРП к каждой ТП, на напряжение 0,4 кВ радиальная.

Сети наружного освещения запитываются от трансформаторных подстанций, обеспечивающих электроснабжение данных территорий.

Мероприятия по строительству объектов электроснабжения данным проектом не предусмотрены.

Подключение к сетям электроснабжения объектов дорожного сервиса и производственного назначения будет решаться отдельными проектами для каждого объекта и разрабатываться на рабочей стадии проектирования после того, как будет определено количество и емкость объектов капитального строительства.

### **10.6 Связь**

По проектируемой территории проходят действующие кабельные линии связи. Существующая сеть связи города Когалым представлена развитой инфраструктурой, которая позволяет удовлетворить информационные потребности жителей.

Мероприятия по строительству объектов связи данным проектом не предусмотрены.

## **11 Инженерная подготовка территории**

Инженерная подготовка территории предусматривает комплекс мероприятий по обеспечению пригодности территории для градостроительного использования и обеспечению оптимальных санитарно-гигиенических и микроклиматических условий.

Для обеспечения сбора и отвода поверхностных вод проектом выполнена вертикальная планировка территории по проектируемым улицам и дорогам. Для сбора и отвода воды с территории вдоль улиц, предполагается устройство закрытой и открытой ливневой канализации с последующим сбросом через очистные сооружения в водоемы.

Проектом выполнена вертикальная планировка территории по существующим улицам, указан существующий и проектный уклон по проезжей части. Отметки высот взяты по осям проезжих частей улиц. Для того чтобы создать на территории благоприятные условия для строительства и проживания, проектом предлагаются следующие мероприятия:

- создание системы закрытой и открытой ливневой канализации;
- проведение земляных работ;
- проведение вертикальной планировки для создания нормативных уклонов по проезжим частям.

## **12 Объекты культурного наследия**

В соответствии со сведениями из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

## **13. Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

Основными мероприятиями по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития, является установление зон с особыми условиями использования территорий.

Наличие тех или иных зон с особыми условиями использования территорий определяет систему градостроительных ограничений, от которых во многом зависят планировочная структура, условия развития селитебных территорий или промышленных зон.

Основными источниками внешнего шума в границах проекта планировки являются транспортные потоки на улицах и дорогах, а также железная дорога, проходящая восточнее проектируемой территории.

Для снижения уровней звука на территории или в помещениях, защищаемых от шума объектов, следует применять экраны, размещаемые между источниками шума и защищаемыми от

шума объектами. В качестве экранов следует применять искусственные и естественные элементы рельефа местности (выемки, галереи, насыпи, холмы и др.), а также зеленые насаждения.

При эксплуатации застройки предлагается сохранить существующее благоустройство территории и создать систему зеленых насаждений (в том числе сохранение существующего озеленения территории).

Предусмотрены следующие мероприятия по охране окружающей среды:

- организация мониторинга загрязнения атмосферного воздуха;
- целенаправленное формирование крупных насаждений в составе озелененных территорий общего пользования;
- посадка газонов на площадях, не занятых дорожным покрытием, для предотвращения образования пылящих поверхностей;
- организация шумозащитных зеленых насаждений вдоль улиц жилой застройки;
- организация плано-регулярной системы санитарной очистки территории, своевременный сбор и вывоз бытовых отходов;
- освещение территории.

Мероприятия по охране окружающей среды позволят снизить техногенную нагрузку на окружающую природную среду, уменьшить загрязнение территории и сохранить природные богатства. Необходимо проводить мониторинг и мероприятия по охране окружающей среды.

#### *Санитарная очистка территории*

Одним из первоочередных мероприятий по охране территории от загрязнений является организация санитарной очистки, хранение отходов в специально отведенных местах с последующим размещением на специализированном полигоне.

Санитарная очистка территории осуществляется по плановой системе очистки с удалением и обезвреживанием бытового мусора и других твердых отходов ликвидационным методом со сбором твердых бытовых отходов населения в существующие площадки ТБО.

Основными положениями организации системы санитарной очистки являются:

- сбор, транспортировка и удаление бытовых отходов, а также приравненных к ним отходов;
- сбор, удаление и обезвреживание специфических отходов (подлежат учету и отдельному обеззараживанию);
- обезвреживание и утилизация всех отходов;
- уборка территорий от мусора, смета, снега.
- Рекомендуются следующие мероприятия по санитарной очистке территории:
- организация плано-регулярной системы очистки, своевременного сбора и вывоза всех бытовых отходов на полигон ТБО (включая уличный смет);
- установка современных контейнеров;
- выявление несанкционированных свалок с последующей рекультивацией территории.

В соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания населенных мест» площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м.

Для проектной многоквартирной жилой застройки предусматривается размещение площадок для установки контейнеров в границах жилых кварталов с учетом нормативных требований по размещению площадок.

Мероприятия по охране окружающей среды позволят снизить техногенную нагрузку на окружающую природную среду, уменьшить загрязнение территории и сохранить природные богатства. Необходимо проводить мониторинг и мероприятия по охране окружающей среды.

#### **14. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне**

Раздел выполнен с учетом требований СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны».

Взрыво-, пожаро- и химически-опасные объекты на территории не зарегистрированы.

Радиационно-опасных и биологически-опасных объектов на территории нет.

Чрезвычайные ситуации техногенного характера на территории проекта планировки могут возникнуть в результате аварий на объектах инженерной инфраструктуры (объекты электроснабжения) и при аварии на автомобильном и железнодорожном транспорте.

Генеральным планом установлена зона территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций техногенного характера - зона слабых и зона средних разрушений при аварии на железнодорожном транспорте.

Для предотвращения чрезвычайных ситуаций техногенного характера необходимо строгое соблюдение противопожарных нормативов и требований. Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или распоряжаться зданиями, сооружениями и строениями.

Проектом предложен комплекс мероприятий по предотвращению чрезвычайных ситуаций техногенного характера.

Надежность коммунальных систем жизнеобеспечения обеспечивается при проведении следующих мероприятий:

- усиление охраны жизнеобеспечивающих объектов;
- наличие резервного электроснабжения;
- своевременная реконструкция или замена устаревшего оборудования систем жизнеобеспечения;
- обучение и повышения квалификации работников предприятий;
- создание аварийного запаса материалов.

Для обеспечения безопасности газопроводов предусматриваются следующие мероприятия:

– трасса газопровода отмечается на территории опознавательными знаками, на ограждении отключающей задвижки размещается надпись «Огнеопасно – газ» с табличками-указателями охранной зоны, телефонами городской газовой службы, районного отдела по делам ГО и ЧС;

– материалы и технические изделия для системы газоснабжения должны соответствовать требованиям государственных стандартов и технических условий;

– работа по локализации и ликвидации аварийных ситуаций производится без наряда-допуска до устранения прямой угрозы жизни людей и повреждения материальных ценностей. После устранения угрозы, работы по проведению газопровода и газооборудования в технически исправное состояние, должны производиться по наряду-допуску.

На автомобильных дорогах предлагается провести следующие мероприятия:

- улучшение качества зимнего содержания дорог, в том числе очистка дорог;
- устройство ограждений, разметка, установка дорожных знаков, улучшение освещения на автодорогах.

Для предотвращения чрезвычайных ситуаций техногенного характера необходимо строгое соблюдение противопожарных нормативов и требований.

Чрезвычайные ситуации, связанные с возникновением пожаров на территории чаще всего, возникают на объектах социально-бытового назначения, причинами которых в основном являются нарушения правил пожарной безопасности, правил эксплуатации электрооборудования и

неосторожное обращение с огнем. Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения.

Чрезвычайные ситуации природного характера на проектируемой территории могут возникнуть в результате сильного ветра, сильного снегопада, гололедных явлений, заморозков, тумана, грозы.

Соблюдение мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера обеспечит защиту населения, снизят ущерб, наносимый окружающей природной среде, жизни и здоровью населения, в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

Пожарная охрана на территории проекта планировки обеспечивается ближайшей пожарно-спасательной частью № 135 ФГКУ «3 ОФПС по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре», расположенной за границами проекта планировки по адресу: проспект Нефтяников 3.

### **15. Обоснование очередности планируемого развития территории**

Изменения в проект планировки и проект межевания территории района «Пионерный» в городе Когалыме вносились с целью определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Проектом планируется строительство объектов жилого, транспортного и производственного назначения.

Проектом предложено:

- установление красных линий территории,
- установление линии отступа от красных линий;
- установление планируемых зон размещения объектов капитального строительства;
- установление границ земельных участков под существующими и планируемыми объектами капитального строительства;

1. Подготовка и утверждение документации планировки территории в соответствии со ст. 42, ст. 43 ГрК РФ.

2. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку. Сформированные земельные участки предоставляются под застройку в соответствии с главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

5. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### 16. Основные технико-экономические показатели проекта

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.	Общая площадь территории в границах проекта	га	184,1	184,1
	в том числе территории:			
1.1	зона индивидуальной жилой застройки	га	24,84	23,85
1.2	зона малоэтажной жилой застройки	га	63,34	64,24
1.3	зона общественно-делового назначения	га	56,89	55,93
1.4	зона озелененных территорий общего пользования	га	4,29	4,85
1.5	зона производственного и коммунально-складского назначения	га	-	1,15
1.6	зона объектов инженерной инфраструктуры	га	0,14	0,14
1.7	зона объектов транспортной инфраструктуры	га	0,80	0,80
1.8	зона улично-дорожной сети	га	33,80	33,14
<b>2</b>	<b>Жилищный фонд</b>	тыс. кв. м	н/д	167,36
<b>3</b>	<b>Население</b>	человек	н/д	9224
<b>4</b>	<b>Плотность населения</b>	чел/га	50	105
<b>5</b>	<b>Объекты общественного назначения</b>	<b>кол-во</b>	<b>30</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
6.1	Протяженность улично-дорожной сети	км	8,98	17,05
6.2	Протяженность улично-дорожной сети районного значения	км	4,21	5,66
6.3	Протяженность улично-дорожной сети местного значения	км	4,77	11,39
6.4	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	8,26	9,48
6.5	Остановочный пункт общественного пассажирского транспорта	кол-во	19	34

## Приложение 1.

**Постановление Администрации города Когалыма от 26.05.2023 г. №959 «О принятии решения о подготовке внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории района «Пионерный» в городе Когалыме»**



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА КОГАЛЫМА  
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры**

от 26.05.2023

№ 959

О принятии решения о подготовке  
внесения изменений в проект планировки  
и проект межевания территории района  
«Пионерный» в городе Когалыме

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 26 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Когалыма, на основании муниципального контракта № 01873000137230000470001 от 29.03.2023 заключенного между Муниципальным казенным учреждением Администрация города Когалыма и индивидуальным предпринимателем Жук Марией Николаевной:

1. Утвердить внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории района «Пионерный» в городе Когалыме согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Отделу архитектуры и градостроительства Администрации города Когалыма (О.В.Краевой) обеспечить опубликование утвержденной документации в течение 7 дней со дня издания настоящего постановления в газете «Когалымский вестник» и разместить на официальном сайте Администрации города Когалыма в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ([www.admkogalym.ru](http://www.admkogalym.ru)).

3. Опубликовать настоящее постановление и приложение к нему в газете «Когалымский вестник» и разместить на официальном сайте Администрации города Когалыма в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ([www.admkogalym.ru](http://www.admkogalym.ru)).

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы города Когалыма А.М.Качанова.

Исполняющий  
обязанности главы  
города Когалыма



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Р.Я.Ярема

Сертификат  
1452539491F59E0620795E12F7DE08F2  
Владелец Ярема Роман Ярославич  
Действителен с 18.03.2022 по 10.06.2023

