

**ООО «ЛогиКа»**

**Проект планировки и межевания  
территории участка по улице  
Прибалтийская**

**Том 1.1. Основная часть проекта планировки территории**

*Положение о размещении объектов капитального строительства и  
о характеристиках планируемого развития территории*

*Шифр – ППТ-11/2021-16*

### Список разработчиков

Должность	Фамилия	Подпись
Директор	Арзамасова А. П.	
Главный руководитель проекта	Савина Е. В.	

### Состав документации по планировке территории: «Проект планировки и межевания территории участка по улице Прибалтийская»

Номер тома	Наименование документации	Масштаб	Количество листов	Гриф секретности
1	2	3	4	5
<b>Основная часть проекта планировки территории</b>				
I	Текстовая часть			
1	Том 1.1. Основная часть проекта планировки территории	-	8	н/с
II	Графическая часть			
2	Чертеж планировки территории	1:1000	1	н/с
<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>				
I	Текстовая часть			
1	Том 1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	-	14	н/с
II	Графическая часть			
2	Фрагмент карты планировочной структуры территории города	1:5000	1	н/с
3	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:1000	1	н/с
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	1:1000	1	н/с
5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети, схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:1000	1	н/с
6	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	1:1000	1	н/с
<b>Основная часть проекта межевания территории</b>				
I	Текстовая часть			
1	Том 2.1. Основная часть проекта межевания территории	-	10	н/с
II	Графическая часть			
2	Чертеж межевания территории	1:1000	1	н/с
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>				
I	Текстовая часть			
1	Том 2.2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	-	6	н/с
II	Графическая часть			
2	Чертеж фактического использования территории	1:2000	1	н/с

Схема границ территорий объектов культурного наследия не предусмотрена в связи отсутствием объектов культурного наследия в границах рассматриваемой территории.

Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории приведена в составе Схемы организации движения транспорта.

## Содержание

<b>Введение .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Положение 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 .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Современное и проектное использование территории.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Красные линии .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Жилищный фонд и учреждения обслуживания .....</b>	<b>6</b>
<b>1.4 Транспортная инфраструктура.....</b>	<b>6</b>
<b>1.5 Инженерная инфраструктура.....</b>	<b>6</b>
<b>1.6 Инженерная подготовка территории .....</b>	<b>6</b>
<b>1.7 Охрана окружающей среды .....</b>	<b>7</b>
<b>1.8 Санитарная очистка территории.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее 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 .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Техничко-экономические показатели проекта планировки .....</b>	<b>8</b>

## Введение

Подготовка проекта планировки и проекта межевания осуществляется на территорию участка по улице Прибалтийская, расположенного в центральной части города Когалым.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, направленных на повышение эффективности использования территории и улучшения качества городской среды.

Задачи проекта:

1. Установление зон планируемого размещения объектов.
2. Определение местоположения границ проектных земельных участков.

Основание для подготовки документации – Постановление Администрации города Когалыма от 31.05.2021 года №1122 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и межевания территории участка по улице Прибалтийская».

Документация по планировке территории выполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации. При разработке проекта планировки и проекта межевания территории учтены и использованы следующие нормативные правовые акты и документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Когалыма, утвержденные Решением Думы города Когалыма от 16.09.2015 № 572-ГД;
- Постановление Правительства Ханты-мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры»;
- Иные нормативные правовые акты Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, города Когалыма.

Исходные данные, используемые при составлении проекта планировки:

- Материалы топографической съемки (Технический отчет № 56/13 по геодезической съемке М 1:500, выполненный в 2021 году);
- Кадастровый план территории (86:17:0011701);
- Генеральный план города Когалыма;
- Правила землепользования и застройки города Когалыма.

По содержанию проект планировки и проект межевания отвечает требованиям статей 41-43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**1. Положение 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**

### **1.1 Современное и проектное использование территории**

Проектируемая территория – территория участка, расположенная в центральной части города Когалым по улице Прибалтийская.

Площадь территории проектирования составляет 1,36 га.

Территория проектирования расположена в кадастровом квартале – 86:17:0011701.

На момент проектирования территория представляет собой частично застроенную территорию, на которой расположены объекты транспортной инфраструктуры: станция автозаправочная (АЗС), станция технического обслуживания.

Планировочные решения проекта выполнены с учетом сложившихся на момент проектирования территориальных условий, кадастрового деления территории, планировочной структуры определенной материалами Генерального плана.

### ***Территориальное зонирование***

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и в целях регулирования градостроительной деятельности и определения назначения территорий устанавливаются границы территориальных зон.

В соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки города Когалыма территория проектирования расположена в территориальной зоне:

#### ***П-1. Зона коммунально-складских организаций.***

В соответствии с утвержденным Генеральным планом города Когалым на территории проектирования расположена функциональная зона – зона объектов транспортной инфраструктуры.

Проектом не планируется внесение изменений в границы территориальных зон Правил землепользования и застройки и функциональных зон Генерального плана города Когалым. Существующее и планируемое размещение объектов соответствует установленному зонированию и фактическому землепользованию.

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

## **1.2 Красные линии**

На проектируемой территории не установлены красные линии в связи с размещением территории внутри планировочного квартала.

## **1.3 Жилищный фонд и учреждения обслуживания**

В границах проектирования отсутствует существующая жилая или общественная застройка. Размещение объектов производственного, общественно-делового и иного назначения в границах проекта не предусмотрено.

## **1.4 Транспортная инфраструктура**

На территории проектирования существующая улично-дорожная сеть представлена внутриквартальным проездом с шириной проезжей части 6 метров с асфальтовым и щебеночным типом покрытия. Въезд на территорию осуществляется с улицы Прибалтийская. Тротуары для организации пешеходного движения отсутствуют.

Развитие улично-дорожной сети не предусмотрено, существующая улично-дорожная сеть обеспечивает подъезд к существующим объектам транспортной инфраструктуры:

- станция автозаправочная (АЗС), расположенная по адресу: ул. Прибалтийская, 40;
- станция технического обслуживания (СТО), расположенная по адресу: в 20 метрах на восток от АЗС по адресу: г. Когалым, ул. Прибалтийская, д. 40;
- территория парковки, расположенная по адресу: ул. Прибалтийская, 42;
- автомобильная мойка, расположенная по адресу: ул. Прибалтийская, 40/1.

Ближайшие остановки общественного транспорта расположены по улице Прибалтийская. Основной маршрут общественного транспорта проходит по улице Прибалтийская. Строительство новых остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта на рассматриваемой территории не предусматривается.

## **1.5 Инженерная инфраструктура**

К инженерной инфраструктуре проектируемой территории относятся существующие инженерные коммуникации (децентрализованная хозяйственно-бытовая канализация и линии электропередачи).

Проектом не предусмотрено строительство новых участков сетей и объектов инженерно-технического обеспечения.

## **1.6 Инженерная подготовка территории**

Проектом выполнена вертикальная планировка территории по существующему проезду, указан уклон по проезжей части. Продольный уклон проезжей части соответствует нормативным требованиям.

На территории автозаправочной станции предусмотрен организованный отвод атмосферных осадков закрытой сетью дождевой канализации с размещением резервуаров и локальных очистных сооружений. Существующие стоки ливневых вод поступают в резервуары приема дождевых стоков.

Для того чтоб создать на территории благоприятные условия для эксплуатации существующих объектов, проектом предлагается сохранение нормативных уклонов по проезжим частям для обеспечения стока с минимальной подсыпкой и выемкой грунта.

### **1.7 Охрана окружающей среды**

Большая часть территории проектирования имеет естественное озеленение. Озеленение территории кроме декоративно-планировочной функции выполняет санитарно-гигиенические функции (очищение воздуха от пыли и газа), а также шумо- и ветрозащитные функции.

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 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.

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

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

Пожарная охрана на территории проекта планировки обеспечивается пожарной частью № 74 ФГКУ «3 ОФПС по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре», расположенной за границами проекта планировки по адресу: ул. Бакинская 2.

### **1.8 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, расположенные на территории.

**2. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее 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**

Проект планировки разработан на территорию, расположенную по улице Прибалтийская с целью определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и границ проектных земельных участков.

Проектом предложено:

- установление зоны размещения объекта капитального строительства;
- установление границ земельного участка под объект.

Изменение границ функциональных и территориальных зон не предусмотрено.

**Очередность планируемого развития территории:**

1 этап. Утверждение градостроительной документации, устанавливающей расположение красных линий, границ земельного участка и объекта капитального строительства.

2 этап. Проведение кадастровых работ – подготовка межевого плана на земельный участок, постановка на государственный кадастровый учет земельного участка (внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости).

3 этап. Создание благоустройства территории.

Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Снос зданий и сооружений для строительства объекта капитального строительства не требуется.

**3. Техничко-экономические показатели проекта планировки**

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	Территория			
1.	Общая площадь территории в границах проекта	га	1,36	1,36
1.1	зона объектов транспортной инфраструктуры	га	1,36	1,36
2	Транспортная инфраструктура			
2.1	Протяженность улично-дорожной сети	м	201	201
2.2	Станция автозаправочная	кол-во	1	1
2.3	Станция технического обслуживания	кол-во	1	1