



Первая Кадастровая
Компания

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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ 4Б МИКРОРАЙОНА
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»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ 4Б МИКРОРАЙОНА
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
	Проект планировки территории	
	Основная часть проекта	
Текстовая часть		
1	Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
Графическая часть		
	Чертеж планировки территории	1:5000
	Материалы по обоснованию проекта	
Текстовая часть		
2	Том 2. Пояснительная записка	
Графическая часть		
	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	1:10000
	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	1:5000
	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	1:5000
	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства	1:5000
	Схема размещения сетей инженерно-технического обеспечения	1:5000
	Проект межевания территории	
	Основная часть проекта	
Текстовая часть		
3	Том 3. Основная часть проекта.	
Графическая часть		
	Чертеж межевания территории	1:5000
	Материалы по обоснованию проекта	
Графическая часть		
	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	1:5000

Содержание

Введение	5
1. Общая характеристика и структурная организация проектируемой территории.....	7
2. Природные условия и ресурсы территории.....	7
2.1 Климатическая характеристика	7
2.2 Рельеф.....	7
2.3 Геологическая и гидрографическая характеристика.....	7
3. Архитектурно-планировочные решения.....	7
3.1 Существующее использование планируемой территории.....	7
3.2 Основные направления развития территории.....	8
4. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	8
5. Обоснование соответствия планируемых параметров местоположения и назначения объектов местного назначения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.....	9
6. Предложение по изменению территориальных зон на карте градостроительного зонирования	11
7. Зоны с особыми условиями использования.....	12
8. Обоснование принятых планировочных решений.....	13
8.1 Красные линии.....	13
9. Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть	13
10. Определение параметров объектов инженерной инфраструктуры	14
10.1 Водоснабжение	14
10.2 Водоотведение	15
10.3 Теплоснабжение	15
10.4 Газоснабжение.....	15
10.5 Электроснабжение.....	16
10.6 Связь	16
11. Инженерная подготовка территории	16
12. Объекты культурного наследия	16
13. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	16
14. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	18
15. Обоснование очередности планируемого развития территории	19
16. Основные технико-экономические показатели проекта.....	20
Приложение 1.	21

Введение

Проект планировки и проект межевания территории микрорайона 4Б в городе Когалыме разработан на основании Постановления Администрации г. Когалыма ХМАО Югры «О принятии решения по подготовке внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории 4Б микрорайона в г. Когалыме» № 1219 от 28.06.2023 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:

– Проект планировки на часть территории 4Б микрорайона в районе «Музыкальной школы в городе Когалыме» утвержденный Постановлением Администрации города Когалыма от 08.07.2019 №1491 «Об утверждении внесения изменений в проект планировки и межевания»

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

4. Кадастровые планы территории на следующие кварталы: 86:17:0010109.

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».

1. Общая характеристика и структурная организация проектируемой территории

Разработка проекта планировки и проекта межевания осуществляется в отношении микрорайона 4Б в городе Когалыме. Площадь территории в границах проекта планировки составляет 24,82 га.

Территория микрорайона 4Б располагается в центральной части города Когалым. На момент проектирования территория является общегородским центром города Когалым, представляет собой застроенную территорию объектами здравоохранения, объектами торговли, объектами спортивного назначения, образовательными учреждениями, городской площадью.

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 среднемесячное 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 24.82 га. Данная территория расположена в центральной части г. Когалыма и ограничена:

- с северной стороны – ул. Молодежной;
- с южной стороны – пр. Сопочинского, пр. Солнечным;
- с восточной стороны – ул. Мира, ул. Степана Повха;
- с западной стороны – ул. Ленинградской.

Территория 4 Б микрорайона расположена в кадастровом квартале – 86:17:0010109.

На момент проектирования территория представляет собой застроенную территорию преимущественно объектами капитального строительства общественно-делового назначения. Территория является общегородским центром города Когалым.

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:

- спортивный центр «Юбилейный»;
- БУ «Когалымская городская больница», расположенная по адресу: г. Когалым, ул. Молодежная д.19;
- объекты торговли;
- Музыкальная школа, расположенная по адресу: г. Когалым, проезд Солнечный.

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

3.2 Основные направления развития территории

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

Основным направлением развития территории является благоустройство территорий общего пользования за счет размещения прогулочных дорожек, беседок, детских площадок, малых архитектурных форм, сквера с фонтаном, скейт-площадки, искусственных водоемов.

Проектом предлагается развитие территории спортивного назначения с расположением универсальной спортивной площадки и площадок для Падл-тенниса.

В соответствии с действующим генеральным планом города Когалым, размещение новых общественно – деловых объектов планируется выполнить с учётом обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, направленных на повышение эффективности использования территории и улучшения качества городской среды.

Территории проектирования предназначены для строительства объектов, в соответствии с основными видами разрешенного использования и предельными параметрами строительства для территориальных зон: Ж-1, Ц-2, Ц-5, Ц-6, Р-1, Т-4 (планировочный квартал: 86:17:0010109).

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 объекты капитального строительства располагаются в границах территориальных зон, для

которых определены следующие основные виды разрешенного использования и предельные параметры строительства.

Зона делового, общественного и коммерческого назначения (Ц-2)

Основные виды разрешенного использования: «Магазины (4.4)», «Общественное питание (4.6)», «Предпринимательство (4.0)».

Условно разрешенные виды использования: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)».

Минимальный отступ от красных линий улиц – 5 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.

Зона делового, общественного и коммерческого назначения (Ц-2)

Вид разрешенного использования «Магазины (4.4)»

Объекты капитального строительства для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 100 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории - 0,8;
- коэффициент плотности застройки - 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 15% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота – высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ1	2788	26	34

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

Вид разрешенного использования «Общественное питание (4.6)»

Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;

- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 100 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории - 0,8;
- коэффициент плотности застройки - 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 15% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота – Высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ12	326	6	-
:ЗУ13	144	6	-
:ЗУ15	144	6	-

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

Условно разрешенный вид использования: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)».

Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 100 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории - 0,8;
- коэффициент плотности застройки - 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 15% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота – Высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ1	2788	26	34

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

Вид разрешенного использования «Предпринимательство (4.0)»

Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10.

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 100 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории - 0,8;
- коэффициент плотности застройки - 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 15% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота – Высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ11	2356	30	-

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, с учетом установления красных линий.

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, необходимо откорректировать границы Зон: Ж-1 Зона многоэтажной жилой застройки, Ц-2 Зона делового, общественного и коммерческого назначения, Ц-5 Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты, Ц-6 Зона спортивных комплексов и

сооружений, Р-1 Зона городских парков, скверов, садов, бульваров (озеленение общего пользования), Т-4 Зона сооружений автотранспорта.

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.

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

Приаэродромная территория

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

Другие зоны с особыми условиями использования (далее – ЗОУИТ), зарегистрированные в ЕГРН, на проектируемой территории отсутствуют. Проектом предлагаются нормативные размеры следующих ЗОУИТ:

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 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.

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, действующие красные линии установлены проектом планировки на часть территории 4Б микрорайона в районе «Музыкальной школы в городе Когалыме» утвержденным Постановлением Администрации города Когалыма от 08.07.2019 №1491 «Об утверждении внесения изменений в проект планировки и межевания».

Проектом планировки предлагается изменение красных линий в квартале 86:17:0010109. 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

В границах проекта планировки существующая улично-дорожная сеть представлена улицами:

- ул. Ленинградская – магистральная улица районного значения с цементным типом покрытия и шириной проезжей части 10-11 метров;
- проезд Сопочинского – улица местного значения с цементным типом покрытия и шириной проезжей части 6-7 метров;
- проезд Солнечный – улица местного значения с цементным типом покрытия и шириной проезжей части 6-7 метров;

- ул. Степана Повха – магистральная улица районного значения с цементным типом покрытия и шириной проезжей части 10-11 метров;
- ул. Мира – магистральная улица районного значения с цементным типом покрытия и шириной проезжей части 10-12 метров;
- ул. Молодежная – магистральная улица районного значения с цементным типом покрытия и шириной проезжей части 10-11 метров;
- внутриквартальные проезды, обеспечивающие проезд к существующей застройке, с асфальтовым и цементным типом покрытия проезжей части с шириной 4-12 метров.

Проектом предлагается сохранение существующей улично-дорожной сети микрорайона 4Б.

Вносились изменения в графической части проекта. Откорректировано благоустройство следующих территорий:

- проезд Солнечный в соответствии с проектом по строительству музыкальной школы в г. Когалым;
- территория магазина «Орион» по ул. Мира д.11в, в соответствии с предоставленными документами по реконструкции;
- автостоянки для планируемого торгового центра по ул. Молодежная.

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 2 м.

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

10 Определение параметров объектов инженерной инфраструктуры

К инженерной инфраструктуре проектируемой территории относятся существующие инженерные коммуникации (сеть водоснабжения, сеть теплоснабжения, 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».

Данным проектом предлагается сохранение существующих инженерных сетей и размещение планируемых.

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 микрорайона 4Б 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 50-200 мм, подземного способа прокладки, совместно с сетями теплоснабжения.

Для обеспечения водоснабжением планируемых объектов капитального строительства, а также территории подлежащих благоустройству, данным проектом планировки

предусматриваются мероприятия по строительству новых сетей водоснабжения для следующих территорий и объектов:

- благоустройство территории общего пользования с искусственными водоемами, ул. Молодежная. Общая протяженность - 25,40 м, диаметр труб – 63 мм;
- планируемый торговый центр, ул. Молодежная. Общая протяженность – 48 м, диаметр труб – 100 мм;
- благоустройство территории общего пользования с фонтанами, проезд Солнечный. Общая протяженность - 40,12 м, диаметр труб – 63 мм.

10.2 Водоотведение

На проектируемой территории действует централизованная система водоотведения. Централизованной системой водоотведения обеспечены все объекты общественно-деловой застройки.

В границах проектируемой территории самотечные и напорные коллекторы выполнены в основном из стальных и чугунных труб диаметрами 150-600 мм, общей протяженностью 7,161 км.

Территория микрорайона 4Б обеспечена подземной системой ливневой канализации.

Отвод хозяйственно-бытовых сточных вод на проектируемой территории, обеспечивается на существующую, сохраняемую КНС-5, ул. Молодежная, 17а.

Для обеспечения водоотведения планируемых объектов капитального строительства, а также территории подлежащих благоустройству, данным проектом планировки предусматриваются мероприятия по строительству новых сетей водоотведения для следующих территорий и объектов:

- благоустройство территории общего пользования с искусственными водоемами, ул. Молодежная. Общая протяженность - 18,73 м, диаметр труб – 110 мм;
- планируемый торговый центр, ул. Молодежная. Общая протяженность – 100,8 м, диаметр труб – 400 мм;
- благоустройство территории общего пользования с фонтанами, проезд Солнечный. Общая протяженность - 34,46 м, диаметр труб – 110 мм.

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 подземным способом, в двухтрубном и шеститрубном 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 составляет 3,723 км в двухтрубном исполнении, диаметр 57-426 мм.

Для обеспечения теплоснабжением планируемых объектов капитального строительства, данным проектом планировки предусматриваются мероприятия по строительству новых сетей теплоснабжения для следующих объектов:

- планируемый торговый центр, ул. Молодежная. Общая протяженность – 73 м, диаметр труб – 300 мм.

10.4 Газоснабжение

В границах проектирования газопроводы отсутствуют.

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 0,4 кВ – 2,769 км;
- кабельная линия электропередачи 10(6) кВ – 2,116 км;
- кабельная линия электропередачи 0,4 кВ – 11,093 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 общественно-делового 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.

Вертикальная планировка территории музыкальной школы выполнена проектом планировки на часть территории 4Б микрорайона в районе «Музыкальной школы в городе Когалыме» утвержденный Постановлением Администрации города Когалыма от 08.07.2019 №1491 «Об утверждении внесения изменений в проект планировки и межевания».

На территории проектирования сохраняются существующие устройство закрытой и открытой ливневой канализации. Вертикальная планировка будет разрабатываться отдельными проектами для каждого объекта на рабочей стадии проектирования после того, как будет определено количество и емкость объектов капитального строительства.

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 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.

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, снизит 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 № 74 МЧС России, расположенной за границами проекта планировки по адресу: ул. Бакинская, 2.

15. Обоснование очередности планируемого развития территории

Проект планировки и проект межевания территории 4Б микрорайона в г. Когалыме разработан с целью определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Проектом планируется строительство объектов общественно-делового 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
1	Территория			
1.	Общая площадь территории в границах проекта	га	-	24,82
	в том числе территории:			
1.1	зона учебного-образовательного назначения		-	0.9
1.2	зона общественно-делового назначения	га	-	5.0
1.3	зона озелененных территорий общего пользования	га	-	4.0
1.4	зона спортивных объектов, игровых площадок		1.3	2,9
1.5	зона улично-дорожной сети	га	10.4	10.4
1.6	занятая лесом и кустарником	га	-	0.8
1.7	не занятая лесом и кустарником	га	-	0.6
2	Жилищный фонд	тыс. кв. м	-	-
3	Население	человек	-	-
4	Плотность населения	чел/га	-	-
5	Объекты общественного назначения	кол-во	17	18
6	Транспортная инфраструктура			
6.1	Протяженность улично-дорожной сети районного значения	км	1.61	1.61
6.2	Протяженность улично-дорожной сети местного значения	км	0.68	0.68
6.3	Остановочный пункт общественного пассажирского транспорта	кол-во	1	1



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

от 28.06.2023

№ 1219

О принятии решения по подготовке
внесения изменения в проект планировки
и проект межевания территории 4 Б микрорайона
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:

1. Принять решение о подготовке внесения изменения в проект планировки и проект межевания территории 4 Б микрорайона в городе Когалыме, согласно приложению, к настоящему постановлению.

2. Отделу архитектуры и градостроительства Администрации города Когалыма (Д.Т. Бронникова) осуществить проверку представленной документации по внесению изменения в проект планировки и проект межевания территории 4 Б микрорайона в городе Когалыме на соответствие требованиям, установленным частью 10 статей 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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).

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

Глава города Когалыма



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Н.Н.Пальчиков

Сертификат
00D9F6AE729A7AE6A295E8B63E3C00EF06
Владелец Пальчиков Николай Николаевич
Действителен с 16.03.2023 по 08.06.2024

Приложение
к постановлению Администрации
города Когалыма
от 28.06.2023 № 1219

Проект планировки и межевания территории 4 Б микрорайона
в городе Когалыме

