|  |
| --- |
| **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ** |

|  |
| --- |
| **МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ** |

|  |
| --- |
| **Проекта планировки территории и проект межевания территории квартала «Прибрежный-1» города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:11** |

**г. Нижневартовск 2018 г**

|  |
| --- |
| **Проект планировки территории и проект межевания территории квартала «Прибрежный-1» города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:11** |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**СОДЕРЖАНИЕ**

**Чертежи**

1. Карта планировочной структуры территории 1:10 000 ……………………..…….….…..…..4

2. Схема местоположения существующих объектов капитального строительства 1:500……………………………………………………………………………………….……..…..5

3. Фрагмент карты планировочной структуры города Нижневартовска с отображением существующих границ элементов планировочной структуры 1:600………………………………………………………………………………………….………6

4. Проектируемая схема правил землепользования и застройки на территории города Нижневартовска 1:600………………………………………………………………………….…..7

5. Сведения о земельных участках и их частях 1:700………………………….……....…...……15

6. Чертеж межевания территории 1:600…………………………………………………..………16

**Пояснительная записка**

1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ………………………………………………………………………........8

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства…………………………………………………..…..................................................…9

2.1 Размещение элемента планировочной структуры на территории города Нижневартовска

2.2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов жилого назначения……………………………………………………………………………………….……9

2.3 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов производственного назначения………………………………………………………………..….…9

2.4 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов общественно-делового назначения……………………………………………………………………………….…9

2.5 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры…………………………………………………………………………………..…10

2.6 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов иного назначения……………………………………………………………………………………………10

2.7 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов коммунальной инфраструктуры…………………………………………………………………………………..…10

2.7.1 Водоснабжение……………………………………………………………………………...…10

2.7.2 Канализация……………………………………………………………………………………10

2.7.3 Теплоснабжение…………………………………………………………………………….…10

2.7.4 Электроснабжение………………………………………………………………………………..…11

2.7.5 Связь……………………………………………………………………………………………11

2.8 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры……………………………………………………………………………..………11

2.9 Сравнительный анализ по изменению территориальных зон…………………………..……12

3. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории………………………………………………………………………………12

4. Технико-экономические показатели проекта………………………………………………..…14

5. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ…………………………………………………….…17

5.1 Введение…………………………………………………………………………………………17

6. Исходно-разрешительная документация……………………… ………………………………17

7. Характеристика планируемого развития территории …………………………………………18

8. Анализ сведений об использовании территории ………………………………………………18

9. Методика установления границ земельных участков в составе проекта межевания территории ………………………………………………………………………………………..…19

Графика

1. Карта планировочной структуры территории 1:10 000

схема местоположения существующих объектов капитального строительства 1:500

3. Фрагмент карты планировочной структуры города Нижневартовска с отображением существующих

4. Проектируемая схема правил землепользования и застройки на территории города Нижневартовска 1:600

## 1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания квартала «Прибрежный-1» города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:11 осуществляется в целях внесение изменений в правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска и раздела земельного участка.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются исходно-разрешительной документацией:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (с изменениями);
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-Ф3 (с изменениями);
3. Федеральный закон от 24.07.2007 №218-ФЗ "О государственном регистрации недвижимости" (с изменениями);
4. Генеральный план города Нижневартовска, утвержденный решением Думы города от 23.05.2006 №31 (с изменениями);
5. Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные решением Думы города от 27.09.2006 №77 (с изменениями);
6. СНиП 11-04-2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации";
7. Постановление администрации города от 12.03.2009 №315 "Об утверждении Положения о порядке подготовки документации по планировке территории города Нижневартовска" (с изменениями).
8. Распоряжение главы города Нижневартовска от 06.06.2006 № 801-р "О проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки на территории города Нижневартовска".
9. Распоряжение администрации города Нижневартовска от 24.08.2017г. № 1383-р «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала «Прибрежный-1» города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:11».

## 2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

##### **2.1 Размещение элемента планировочной структуры на территории города Нижневартовска**

Работы выполняются в отношении части микрорайона Прибрежный-1, расположенного юго-западной части города Нижневартовска. Земельный участок под строящийся спортивный комплекс сформирован, поставлены на кадастровый учет.

Территория части микрорайона Прибрежный-1 ограничена:

- севера улицей 60 лет Октября;

- востока проспектом Победы;

- юга рекой Обь,

-востока безымянным проездом

Территория в проектных границах составляет 7153 кв.м.

##### **2.2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов жилого назначения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов жилого назначения.

##### **2.3 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов производственного назначения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

##### **2.4 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов общественно-делового назначения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов общественно-делового назначения.

##### **2.5 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов социальной инфраструктуры.

##### **2.6 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов иного назначения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения.

##### 

##### **2.7 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов коммунальной инфраструктуры**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов коммунальной инфраструктуры.

###### **2.7.1 Водоснабжение**

Проектные решения не предусматривают размещение объектов и сетей водоснабжения в границах территории проектирования.

###### 

###### **2.7.2 Канализация**

В границах рассматриваемой территории присутствует один потребитель. Юго-западнее границы проектирования проходит самотечный коллектор, выполненный из чугуна диаметром 200 мм.

Проектные решения не предусматривают размещение объектов и сетей водоотведения в границах территории проектирования.

###### 

###### **2.7.3 Теплоснабжение**

В границах рассматриваемой территории присутствует один потребитель. В границах проектирования вдоль южной и западной границы проложены магистральные тепловые сети, выполненные из стальных труб диаметром 530 мм. протяженностью 184 м.

Проектные решения не предусматривают размещение объектов и сетей теплоснабжения в границах территории проектирования.

###### **2.7.4 Электроснабжение**

Проектные решения не предусматривают размещение объектов и сетей электроснабжения в границах территории проектирования.

###### **2.7.5 Связь**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов и сетей связи в границах территории проектирования.

##### **2.8 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры**

Проектируемая территория находится в микрорайоне Прибрежный-1, который в свою очередь расположен в южной части города Нижневартовска со сложившейся улично-дорожной сетью и организованной системой общественного пассажирского транспорта.

Проектом учтены ранее разработанные проектные решения проекта планировки и проекта межевания улично-дорожной сети города Нижневартовска, утвержденные постановлением Администрации города Нижневартовска №574 от 14.04.2017.

Ранее запроектированная внутриквартальная сеть состоит территории шириной не менее 13,0 м для обеспечения доступа внутри квартала.

Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

В соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования ХМАО количество мест парковок для индивидуального автотранспорта инвалидов следует принимать (в процентах) не менее:

- на открытых стоянках для кратковременного хранения легковых автомобилей около учреждений и предприятий обслуживания - 10% от общего количества парковочных мест;

- на открытых стоянках для кратковременного хранения легковых автомобилей при специализированных зданиях - 10% от общего количества парковочных мест;

Размеры площадки для автомашины инвалида предусмотрены 3,6 x 6,0 метров (21,6 кв.м). Эти места должны выделяться разметкой и обозначаться специальными дорожными знаками. Для автомашин инвалидов следует резервировать места, примыкающие к выходам со стоянок, либо максимально приближенные к входам в здания.

##### **2.9 Сравнительный анализ по изменению территориальных зон**

Реализация проектных решений проекта планировки территории обусловила изменение размера и состава территориальных зон. Результаты проведенного анализа, а также новые параметры вновь сформированных зон представлены в таблице ниже.

Таблица 1

Существующие и проектные показатели территориальных зон

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Кодовое обозначение территориальной зоны | Наименование зоны | Существу-ющее положени, кв.м | Процентное соотношение | Предложение по изменению, S м | Процентное соотношение |
| Площадь в границах проектирования | | 7153 | 100% | 7153 | 100% | |
| РЗ 604 | Зона размещения объектов спорта | 7153 | 83% | 5921 | 83% |
| РЗ 601 | Зона озелененных территорий общего пользования | - | - | 1232 | 17% |

##### **3. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории**

Территория в границах проекта составляет 7153 кв.м.

Территория в границах проектных красных линий 5933 кв.м.

Территория проектирования характеризуется следующими показателями:

- из объектов капитального строительства имеется сохраняемый объект незавершенного строительства (спорткомплекс) площадью застройки 1689 кв.м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска на участке проектирования расположена следующая территориальная зона:

- Зона размещения объектов спорта (РЗ 604) (Площадь зоны в проектных границах 7153 кв.м. );

Реализация проектных решений проекта планировки территории обусловлена утвержденным проектом планировки и проектом межевания улично-дорожной сети города Нижневартовска от 14.04.2017 № 574.

Таким образом, часть территориальной зоны в границах проекта планировки площадью 1232 кв.м переводится в Зону озелененных территорий общего пользования (РЗ 601), согласно графического приложения №1;

Размещение новых объектов капитального строительства в границах территории проектирования не предусмотрено. Красные линии, ограничивающие территорию, утверждены проектом планировки и проектом межевания улично-дорожной сети города Нижневартовска от 14.04.2017 № 574

##### **4. Технико-экономические показатели проекта**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование показателя** | **Единица изме­рения** | **Значение** | |
| 1 | **ТЕРРИТОРИЯ** | | | |
| 1.1 | Территория в границах проекта планировки | кв.м | 7153 | 100 % |
| 1.2 | Площадь территории в границах красных линий | кв.м | 5933 | |
| 1.3 | Зоны планируемого размещения объектов по функциональному назначению: |  |  | |
|  | - зона планируемого размещения объектов жилой застройки | кв.м | - | |
|  | - зона озеленения | кв.м | - | |
| 1.4 | Зоны планируемого размещения объектов по статусу: |  | - | |
|  | - зона планируемого размещения объектов местного значения | кв.м | - | |
| 2 | **НАСЕЛЕНИЕ** | | | |
| 2.1 | Численность населения | чел. | - | |
| 2.2 | Плотность населения | чел./ кв.м | - | |
| 3 | **ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** | | | |
| 3.1 | Парковка | кв.м | - | |
| 4 | **ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** | | | |
| 4.1 | Водоснабжение: | м | - | |
| 4.2 | Канализация | м | 94 | |
| 4.3 | Теплоснабжение | м | 184 | |
| 4.4 | Электроснабжение | м | - | |
| 4.5 | Связь | м | - | |

# **5. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

# **5.1 Введение**

Проект межевания территории подготовлен согласно техническому заданию по подготовке проекта межевания территории квартала «Прибрежный-1» города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:11.

Подготовка проекта межевания территории квартала «Прибрежный-1» города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:11 осуществляется в целях раздела земельного участка.

# **6. Исходно-разрешительная документация**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (с изменениями);
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-Ф3 (с изменениями);
3. Федеральный закон от 24.07.2007 №218-ФЗ "О государственном регистрации недвижимости" (с изменениями);
4. Генеральный план города Нижневартовска, утвержденный решением Думы города от 23.05.2006 №31 (с изменениями);
5. Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные решением Думы города от 27.09.2006 №77 (с изменениями);
6. СНиП 11-04-2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации";
7. Постановление администрации города от 12.03.2009 №315 "Об утверждении Положения о порядке подготовки документации по планировке территории города Нижневартовска" (с изменениями).
8. Распоряжение главы города Нижневартовска от 06.06.2006 № 801-р "О проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки на территории города Нижневартовска".
9. Распоряжение администрации города Нижневартовска от 24.08.2017г. № 1383-р «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала «Прибрежный-1» города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:11».
10. Топографическая съемка.

# **7. Характеристика планируемого развития территории**

Проект межевания территории квартала «Прибрежный-1» города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:11» разработан в целях образования трех земельных участков.

Территория земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:11 ограничена:

- с северной стороны земельным участком с кадастровым номером 86:11:86:11:0103001:111;

- с западной стороны земельным участком с кадастровым номером 86:11:86:11:0103001:121.

- с южной стороны зоной озелененных территорий общего пользования,

- с восточной стороны земельным участком с кадастровым номером 86:11:86:11:0103001:187.

Площадь территории для подготовки проекта межевания составляет

7153 кв.м.

Объекты культурного наследия на территории земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:11 отсутствуют.

Зоны действия публичных сервитутов на территории земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:11 отсутствуют.

Размещение объектов федерального, регионального, местного значения в границах проекта межевания территории не предусмотрено.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства на территории проектирования определены градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки данная территория находится в зоне размещения объектов спорта (РЗ 604).

Категория земель - земли населенных пунктов.



# **8. Анализ сведений об использовании территории**

Основу проведения анализа составляют:

* изучение открытых источников информации, содержащих сведения об объектах недвижимости (портал Росреестра);
* направление запросов о сведениях, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округе - Югре;
* сопоставление сведений о земельных участках, содержащихся в государственном кадастре недвижимости со сведениями, содержащимися в дежурной карте земель города;
* анализ качества, полноты и достоверности данных государственного кадастра недвижимости и иных сведений о границах земельных участков.

Анализ сведений о земельных участках, расположенных на данной территории, проведен на основе сопоставления трех баз данных:

* публичной кадастровой карты (портал Росреестра);
* справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (портал Росреестра);
* сведений о границах и площади земельных участков, содержащихся в дежурной карте земель города.

# **9. Методика установления границ земельных участков в составе проекта межевания территории**

Данный проект устанавливает границы и определяет размеры образуемых земельных участков (Таблица 1).

Цель подготовки проекта межевания раздел земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:11 на три участка. Под строительство спортивно-оздоровительного комплекса, Коммунальное обслуживание, Отдых (рекреация).

Работы по установлению границ вновь образуемых земельных участков включают образование двух самостоятельных земельных участков 86:11:0103001:11:ЗУ1, 86:11:0103001:11:ЗУ2, 86:11:0103001:11:ЗУ3 путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:11