# Содержание

[Введение 2](#_Toc464545365)

[Цели и задачи проекта 3](#_Toc464545366)

[Характеристика современного использования территории 3](#_Toc464545367)

[Основные направления градостроительного развития 4](#_Toc464545368)

[Основные положения 4](#_Toc464545369)

[Инженерно-техническое обеспечение 4](#_Toc464545370)

[Комплексная оценка территории 5](#_Toc464545371)

[Объекты историко-культурного наследия 5](#_Toc464545372)

[Перечень и объекты по снижению возможного негативного воздействия на окружающую среду 5](#_Toc464545373)

[Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности 6](#_Toc464545374)

[Сведения об отнесении проектируемого объекта к категории по гражданской обороне 7](#_Toc464545375)

[Проект межевания территории 8](#_Toc464545376)

[Анализ сведений об использовании территории 8](#_Toc464545377)

[Методика установления границ земельных участков 8](#_Toc464545378)

[Принципы формирования границ земельного участка 10](#_Toc464545379)

Графические материалы

Чертеж проекта планировки территории 11

Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории 12

Схема организации улично-дорожной сети 13

Схема размещения инженерных сетей и сооружений 14

Схема архитектурно-планировочной организации территории 15

Схема расположения элемента планировочной структуры 16

Чертеж формирования красных линий 17

Границы зон действия публичных сервитутов 18

Чертеж образования земельных участков (1 этап) 19

Чертеж образования земельных участков (2 этап) 20

# Введение

Данный проект разработан в соответствии с техническим заданием, согласованным Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Нижневартовска.

Границы проектируемой территории приняты в соответствии с утвержденным в 2007 году «Проектом планировки территории Восточного планировочного района (III очередь строительства)» в части квартала 18, разработанным ООО «ЗапСибСтройПроект» города Новасибирска

Проектируемая территория ограничена:

- с севера красной линией улицы Романтиков (№20) (улица местного значения);

- с востока красной линией улицы Северная (№18) (магистральная улица районного значения);

- с юга красной линией улицы Героев Самотлора (№17) (магистральная улица районного значения);

- с запада красной линией улицы №21 (улица местного значения).

Площадь территории для подготовки проектов планировки составляет 5.3111 га, в том числе проекта межевания составляет 4,2489 га.

Красные линии кварталов, организация транспорта и улично-дорожной сети, вертикальная планировка и инженерная подготовка территории сохраняются в соответствии с утвержденной в 2007 году градостроительной документацией.

При разработке документации использованы следующие федеральные, региональные и местные нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями).

- Федеральный закон Российской Федерации «Об общих принципах организации местного самоуправления» от 06.10.2003 № 131 -ФЗ (с изменениями).

- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

- Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности».

- Закон Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 18.04.2007 № 39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры».

- Постановление Правительства ХМАО-Югры от 26.12.2014 № 506-п «Об утверждении схемы территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры».

- Приказ Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа- Югры от 26.02.2009 № 31-НП «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа- Югры».

- Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 13.06.2007 № 153-п «О составе и содержании проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляет на основании документов территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, документов территориального планирования муниципальных образований автономного округа».

- Генеральный план города Нижневартовска, утвержденный в редакции решения Думы города от 21.12.2015 №953.

- Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные решение Думы города от 26.02.2016 №971.

- Постановление администрации города от 12.03.2009 № 315 «Об утверждении Положения о порядке подготовки документации по планировке территории города Нижневартовска» (с изменениями).

- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (с изменениями);

- Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями);

- Распоряжение администрации города от 23.06.2016 №924-р «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 5К Восточного планировочного района (III очередь строительства) города Нижневартовска.

# Цели и задачи проекта

В соответствии со ст.41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Задачами настоящего проекта планировки и проекта межевания территории являются:

- выделение элемента планировочной структуры Восточного планировочного района (III очередь строительства) города с целью размещения объекта «Сельскохозяйственный рынок»;

- смена территориальных зон, установления вида территориальной зоны для возможности дальнейшего размещения объекта «Сельскохозяйственный рынок»;

- определение границ земельных участков под объектами капитального строительства с целью их дальнейшего формирования.

# Характеристика современного использования территории

Территория проектирования площадью 5,3111 га расположена в границах Восточного планировочного района (III очередь строительства) проект планировки разработан в 2007 году проектной организацией ООО «ЗапСибСтройПроект» города Новосибирска.

Квартал 5К ограничен: с севера красной линией улицы №20, с востока красной линией улицы Северная (№18), с юга красной линией улицы Героев Самотлора (№17), с запада красной линией улицы №21.

На территории квартала размещен одноэтажный хозяйственны корпус (блочная котельная №1).

Объекты культурного наследия на территории квартала 5К отсутствуют.

Зоны действия публичных сервитутов на территории квартала 5К отсутствуют.

# Основные направления градостроительного развития

## Основные положения

Согласно техническому заданию по данному проекту, согласованному Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Нижневартовска, предусмотрено:

- размещение объектов «Сельскохозяйственный рынок».

Проектируемые объекты размещены на земельном участке с учетом обеспечения:

- нормативного расстояния (не менее 3 м) от границ земельного участка и (не менее 5 м) от красных линий прилегающих улиц;

- нормативного расстояния от открытых автостоянок и от въездов-выездов с данной территории;

- противопожарными проездами шириной 6м вдоль фасадов зданий.

## Установление территориальных зон

В соответствии с Правилами землепользования и застройки планируемая территория квартала 5К находится в следующих территориальных зонах:

- Зона размещения объектов общественно-делового назначения (ОДЗ 209)

- Зона коммунально-инженерной инфраструктуры (ИЗ 400)

В результате разработки проекта планировки с учетом развития застраиваемой территории Территориальная зона ОДЗ 209 (зона размещения объектов общественно-делового назначения) следует сменить на ОДЗ 203 (зона размещения объектов торгового назначения и общественного питания). Так же, часть территориальной зоны ИЗ 400 (зона коммунально-инженерной инфраструктуры), не входящей в границы земельного участка 86:11:0201001:1826, сменить на ОДЗ 203 (зона размещения объектов торгового назначения и общественного питания).

## Инженерно-техническое обеспечение

- основные показатели улично-дорожной сети в границах проекта планировки:

 - улица Романтиков (№20) от улицы №21 до улицы Северная (№18);

 - улица Северная (№18) от улицы Романтиков (№20) до улицы Героев Самотлора (№17);

 - улица Героев Самотлора (№17) от улицы №21 до улицы Северная (№18);

 - улица №21 от улицы Романтиков (№20) до улицы Героев Самотлора (№17).

- объекты водоснабжения – подключение к существующей водопроводной сети, проходящей вдоль проектируемой улицы Героев Самотлора (№17);

- объекты водоотведения – подключение к существующей напорной канализации, проходящей вдоль проектируемой улицы Северная (№18);

- объекты энергосбережения – подключение к кабельной линии 10кВ, проходящей вдоль проектируемой улицы №21;

- объекты теплоснабжения – подключение к существующей теплотрассе, проходящей вдоль проектируемой улицы Героев Самотлора (№17);

- объекты связи – подключение к существующим сетям связи на территории Восточного планировочного района (III очередь строительства);

- воздушные линии, проходящие вдоль проектируемой территории со стороны улиц Героев Самотлора (№17) и №21, переложить под землей, демонтируя стойки.

# Комплексная оценка территории

## Объекты историко-культурного наследия

В границах проекта планировки территории объекты историко-культурного наследия отсутствуют.

## Перечень и объекты по снижению возможного негативного воздействия на окружающую среду

Основные мероприятия, обеспечивающие экологическую стабильность района размещения объекта, а также снижающие возможные негативные воздействия объекта на окружающую среду в период эксплуатации:

Таблица 1

Мероприятия, обеспечивающие экологическую стабильность района размещения объекта

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование мероприятий или объектов | Прогноз экологического эффекта |
| Озеленение территории и уход за зелеными насаждениями | Защита атмосферного воздуха и почв от воздействия автотранспорта |
| Сбор отходов и их утилизация в соответствии с классом опасности | Защита земель и грунтовых вод от загрязнения вредными веществами, предотвращение гельмнтологического и бактериолонического загрязнения территории |
| Вертикальная планировка территории с устройством водоотвода и сбросом воды в ливневую канализацию | Защита грунтов, поверхностных и грунтовых вод от химического загрязнения, защита территории от подтопления и затопления |
| Канализование объекта с последующим отведением стоков на городские очистные сооружения полной биологической очистки | Защита грунтов, поверхностных и грунтовых вод от химического и органического загрязнения |
| Асфальтированные проезды с бордюром из бортового камня | Защита грунтов и подземных вод от химического загрязнения |
| Сбор и утилизация ртутьсодержащих ламп | Защита грунтов и подземных вод от химического загрязнения |
| Вывоз снега с территории | Снижение объемов талых вод на объекте и количества загрязняющих веществ, накапливающемся в снежном покрове и попадающих с талыми водами в почву и грунтовые воды. Защита земель и грунтовых вод |

При эксплуатации объектов в обязательном порядке выполняются:

- своевременный ремонт твердого покрытия в зависимости от износа;

- надлежащий уход за участками озеленения.

Содержание территории планируемого объекта в надлежащем санитарном состоянии, сбор и утилизация отходов в соответствии с классом опасности, обеспечат безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта и сведут до минимума негативное воздействие объекта на окружающую среду.

## Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Для проектируемых объектов организационно-технические мероприятия системы обеспечения пожарной безопасности включают в себя следующее:

- применение сертифицированных веществ, материалов, изделий в части обеспечения пожарной безопасности;

- разработку и реализацию инструкций о порядке обращений с пожароопасными веществами и материалами, о соблюдении противопожарного режима и грамотных действиях при возникновении пожара;

- создание пожарной охраны объекта, добровольной пожарной дружины (ДПД);

- организацию обучения работающих правилам пожарной безопасности на производстве;

- изготовление и применение средств наглядной агитации по обеспечению пожарной безопасности;

- определение порядка хранения веществ и материалов, тушение которых недопустимо одними и теми же средствами, в зависимости от физикохимических и пожароопасных свойств;

- нормирование численности людей на объекте по условиям безопасности их при пожаре;

- паспортизацию веществ, материалов, технологических процессов, здания объекта в части обеспечения пожарной безопасности;

- обеспечение соответствующей необходимой пожарной техникой, первичными средствами пожаротушения и индивидуальными средствами защиты.

На проектируемого объекта распорядительным документом должен быть установлен соответствующий его пожарной опасности противопожарный режим, в том числе:

- определены и оборудованы места для курения;

- определены места и допустимое количества единовременно находящихся в помещениях сырья, полуфабрикатов и готовой продукции.

Строго регламентированы:

- порядок проведения временных огневых и других пожароопасных работ;

- порядок осмотра и закрытия помещений после окончания работы;

- действия работников при обнаружении пожара;

- определен порядок и сроки прохождения противопожарного инструктажа и занятий по пожарно-техническому минимуму, а также назначены ответственные за их проведение.

Правила применения открытого огня, проезда транспорта, допустимость курения и проведения временных пожароопасных работ устанавливаются общеобъектовыми инструкциями о мерах пожарной безопасности.

## Сведения об отнесении проектируемого объекта к категории по гражданской обороне

Отнесение организаций к категориям по ГО осуществляется в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

Согласно данным Главного управления МЧС России по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре проектируемые объекты являются не категорированными по гражданской обороне.

# Проект межевания территории

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Данный проект межевания территории разработан с учетом сохранения существующих и запроектированных объектов квартала и с учетом обеспечения проектируемых объектов необходимыми элементами благоустройства.

## 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 округу – 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 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.

Категория земель – земли населенных пунктов.

На проектируемой территории находятся санитарно-защитные зоны объектов инженерной инфраструктуры и объектов транспортной инфраструктуры.

## Методика установления границ земельных участков

Проект внесения изменений в проекты межевания территории осуществляется применительно к территориям, расположенным в границах выделенного элемента планировочной структуры.

Проект внесения изменений в проект межевания территории восточного планировочного района (III очереди строительства) устанавливает границы и определяет размеры вновь образуемого земельного участка, а также устанавливает территориальную зону.

Работы по установлению границ вновь образуемых земельных участков проводятся в два этапа:

I этап:

- Образование земельного участка ЗУ1 путем ограничения границ вновь образуемых красных линий Квартала 5К.

- Образование земельного участка ЗУ2 путем ограничения границами территориальной зоны ИЗ 400 и земельного участка 86:11:0201001:1826

II этап:

- Образование земельного участка ЗУ3 путем объединения земельного участка ЗУ1 и земельного участка ЗУ2.

Границы и координаты земельного участка определены в системе координат МСК86\_Зона\_4 (таблица 2).

Доступ к земельному участку осуществляется по проектируемым улицам Романтиков, Северная, Героев Самотлора и №21.

Таблица 2

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер поворотной точки** | **Координаты, кв.м** |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **3** |
| **Земельный участок ЗУ1** |
| 1 | 24931,40 | 20304,57 |
| 2 | 25076,27 | 20349,00 |
| 3 | 25114,39 | 20224,70 |
| 4 | 25149,56 | 20110,00 |
| 5 | 25004,24 | 20065,42 |
| 6 | 24987,07 | 20060,11 |
| 7 | 24913,74 | 20299,16 |
| **Земельный участок ЗУ2** |
| 5 | 25004,24 | 20065,42 |
| 6 | 24987,07 | 20060,11 |
| 8 | 25005,36 | 20000,39 |
| 9 | 25022,56 | 20005,66 |
| 10 | 25167,88 | 20050,23 |
| **Земельный участок 86:11:0201001:1826** |
| 4 | 25149,56 | 20110,00 |
| 5 | 25004,24 | 20065,42 |
| 9 | 25022,56 | 20005,66 |
| 10 | 25167,88 | 20050,23 |
| **Земельный участок ЗУ3** |
| 1 | 24931,40 | 20304,57 |
| 2 | 25076,27 | 20349,00 |
| 3 | 25114,39 | 20224,70 |
| 4 | 25149,56 | 20110,00 |
| 5 | 25004,24 | 20065,42 |
| 6 | 25022,56 | 20005,66 |
| 7 | 25005,36 | 20000,39 |
| 8 | 24987,07 | 20060,11 |
| 9 | 24913,74 | 20299,16 |

Таблица 3

Координаты поворотных точек границ сервитутов под инженерные сети

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер поворотной точки** | **Координаты, кв.м** |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **3** |
| **Граница сервитута под сеть напорной канализации** |
| 1 | 25064,89 | 20345,51 |
| 2 | 25076,27 | 20349,00 |
| 3 | 25116,48 | 20217,88 |
| 4 | 25105,32 | 20214,32 |
| **Граница сервитута под КЛ-10кВ** |
| 5 | 24998,56 | 20022,57 |
| 6 | 25015,97 | 20027,11 |
| 7 | 25016,56 | 20025,20 |
| 8 | 24999,14 | 20020,65 |

## Принципы формирования границ земельного участка

Размер земельного участка устанавливается с учетом фактического землепользования и в соответствии с градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки, а также с учетом прилегающих к нему территорий, необходимых для его функционирования (обслуживания), с учетом соблюдения требований противопожарной безопасности.

Образование земельного участка не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

При образовании учитываются основные планировочные характеристики земельного участка:

- местоположение земельного участка в пределах территории межевания относительно улиц и проездов общего пользования, наличие или отсутствие непосредственного выхода его границ на магистральные улицы;

- площадь земельного участка;

- форма земельного участка.