Приложение 2

к постановлению администрации

сельского поселения Сентябрьский

от 23.12.2020 № 122-па

**Документация по планировке территории центральной части сельского поселения Сентябрьский Нефтеюганского района Ханты - Мансийского автономного округа - Югры**

**Основная часть проекта планировки территории**

Том 1

Раздел 1

Челябинск

2020

**Документация по планировке территории центральной части сельского поселения Сентябрьский Нефтеюганского района Ханты - Мансийского автономного округа – Югры**

**Основная часть проекта планировки территории**

Том 1

Раздел 1

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: | Муниципальное казенное учреждение «Управление по делам администрации Нефтеюганского района» |
| Исполнитель: | ООО «Вектор» |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Директор ООО «Вектор» | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Т. Ф. Федюкова |
| Главный инженер проекта | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | М. И. Кувшинова |

Челябинск

2020

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование документа | Масштаб |
| 1 | 2 | 3 |
| **Проект планировки территории** | | |
| ТОМ 1 | Основная часть |  |
| Раздел 1 | Текстовая часть |  |
|  | Пояснительная записка проекта планировки территории |  |
| Раздел 2 | Графическая часть |  |
|  | Лист 1. Чертёж планировки территории: красные линии. | М 1:1000 |
| ТОМ 2 | Материалы по обоснованию |  |
| Раздел 1 | Текстовая часть |  |
|  | Пояснительная записка проекта планировки территории |  |
| Раздел 2 | Графическая часть |  |
|  | Лист 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории МО «Сельское поселение Сентябрьский» | М 1:10000 |
|  | Лист 2. Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети. | М 1:1000 |
|  | Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия. | М 1:1000 |
|  | Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства | М 1:1000 |
|  | Лист 5. Схема вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории. | М 1:1000 |
|  | Лист 6. Вариант №1 планировочных решений застройки территории в соответствие с проектом планировки территории. | М 1:1000 |
|  | Лист 7. Вариант №2 планировочных решений застройки территории в соответствие с проектом планировки территории. | М 1:1000 |
| **Проект межевания территории** | | |
| ТОМ 3 | Основная часть |  |
| Раздел 1 | Пояснительная записка проекта межевания территории |  |
| Раздел 2 | Графическая часть |  |
|  | Лист 1. Чертёж межевания территории | М 1:1000 |
| ТОМ 4 | Материалы по обоснованию |  |
| Раздел 1 | Графическая часть |  |
|  | Лист 1. Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия; границы лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. | М 1:1000 |

Состав исполнителей

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | ФИО | Должность | Подпись |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 2 | Кувшинова М.И. | ГИП |  |
| 3 | Кувшинова М.И. | Архитектор |  |

СОДЕРЖАНИЕ

[ВВЕДЕНИЕ 5](#_Toc52284231)

[Общие положения 7](#_Toc52284232)

[Сведения о красных линиях 7](#_Toc52284233)

[Параметры планируемого строительства 8](#_Toc52284234)

[I. Характеристика современного использования территории 8](#_Toc52284235)

[II. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения 9](#_Toc52284236)

[III. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения 9](#_Toc52284237)

[IV. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения 9](#_Toc52284238)

[V. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения 10](#_Toc52284239)

[VI. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан 10](#_Toc52284240)

[VII. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан 12](#_Toc52284241)

[VIII. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан 13](#_Toc52284242)

[IX. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения 14](#_Toc52284243)

[X. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения 14](#_Toc52284244)

[XI. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения 15](#_Toc52284245)

[Положения об очередности планируемого развития территории 17](#_Toc52284246)

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется с целью обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий территории проектирования (технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологическим изысканиям, технический отчет по результатам инженерно-экологическим изысканиям, технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, актуальная топографическая съемка масштаба 1:500 в формате САПР AutoCAD и MapInfo).

При разработке проекта планировки территории использована следующая нормативная правовая и методическая база:

- Градостроительный кодекс РФ;

- Земельный кодекс РФ;

- Жилищный кодекс РФ;

- Местные нормативы градостроительного проектирования сельского поселение Сентябрьский (далее МНГП);

- Местные нормативы градостроительного проектирования Нефтеюганского района (далее МНГП НР);

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (далее РНГП);

- СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";

- СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84;

- СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;

- СП 31-110-2003 Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий;

- РД 34.20.185-94 Инструкция по проектированию городских электрических сетей;

- Приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 года №197 "О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей";

- Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. №578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями на 25 апреля 2014 года).

Кроме того, работа опирается на ранее утвержденные документы проектного, законодательного и прогнозного характера:

- Генеральный план сельского поселения Сентябрьский Нефтеюганского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее Ген. план);

- Правила землепользования и застройки сельского поселения Сентябрьский (далее ПЗЗ).

Общие положения

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Сведения о красных линиях

Частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (в ред. от 03.07.2016) установлена необходимость отображения красных линий на чертежах планировки территории. Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, красные линии - линии, которые обозначают границы территории общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Таблица №1

Каталог координат характерных точек устанавливаемых красных линий

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | X | Y |
| 1 | 897700.85 | 3508837.78 |
| 2 | 897675.20 | 3508735.09 |
| 3 | 897728.66 | 3508720.05 |
| 4 | 897788.17 | 3508702.26 |
| 5 | 897798.24 | 3508697.42 |
| 6 | 897827.38 | 3508690.06 |
| 7 | 897829.86 | 3508691.90 |
| 8 | 897835.18 | 3508709.80 |
| 9 | 897834.04 | 3508710.26 |
| 10 | 897836.48 | 3508718.20 |
| 11 | 897838.06 | 3508719.76 |
| 12 | 897845.08 | 3508743.84 |
| 13 | 897845.70 | 3508748.74 |
| 14 | 897847.36 | 3508752.62 |
| 15 | 897851.12 | 3508767.92 |
| 16 | 897852.04 | 3508771.32 |
| 17 | 897853.06 | 3508774.14 |
| 18 | 897857.56 | 3508791.74 |
| 19 | 897858.84 | 3508796.34 |
| 20 | 897826.29 | 3508804.54 |
| 21 | 897826.91 | 3508806.83 |
| 22 | 897800.92 | 3508813.17 |
| 23 | 897760.58 | 3508825.34 |
| 24 | 897748.60 | 3508824.59 |
| 1 | 897700.85 | 3508837.78 |
|  | | |
| 25 | 897809.57 | 3508822.13 |
| 26 | 897865.62 | 3508806.98 |
| 27 | 897878.05 | 3508853.82 |
| 28 | 897822.47 | 3508869.39 |
| 29 | 897820.03 | 3508873.81 |
| 30 | 897777.50 | 3508885.73 |
| 31 | 897763.44 | 3508835.55 |
| 32 | 897793.58 | 3508826.46 |
| 25 | 897809.57 | 3508822.13 |
|  | | |
| 33 | 897703.52 | 3508848.45 |
| 34 | 897750.45 | 3508835.50 |
| 35 | 897765.46 | 3508889.10 |
| 36 | 897717.06 | 3508902.65 |
| 33 | 897703.52 | 3508848.45 |

Параметры планируемого строительства

***Положения 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.***

I. Характеристика современного использования территории

Территория проектирования расположена в центральной части сельского поселения.

Площадь в границах проекта планировки территории составляет 3,77 га.

В соответствии с ПЗЗ, на участке проектирования расположены следующие территориальные зоны:

-Ж-3 - зона жилой застройки средней этажности.

На территории проектирования расположено: 4 многоквартирных жилых дома, 4 индивидуальных жилых домов, нестационарный торговый объект, площадь-сквер культурного досуга населения.

II. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов жилого назначения.

Территория проектирования оборудуется необходимым количеством площадок для сбора мусора. Согласно МНГП норма накопления твердых бытовых отходов составляет 1,6 м3 на 1 человека в год. Из условия доступности размещения таких площадок – 100 м и с соблюдением санитарно-защитной зоны – 20 м проектом планировки территории предлагается устройство 1 площадки размером 2 х 3,95.

В зоне дворовых пространств проектом предусмотрено создание площадок различного назначения:

- для игр детей – 377,15 м2;

- занятий физкультурой – 35,98 м2;

- отдыха взрослого населения– 783 м2.

III. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

IV. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

Проектом планировки предложено в зоне специализированной общественной застройки (зона объектов физической культуры и массового спорта, согласно Ген. плану) разместить спортивный комплекс с универсальным игровым залом и зоной для тренажеров, а также плоскостное сооружение – универсальную спортивную площадку с зоной для игр в баскетбол, футбол, волейбол (30х18 м) и зоной для тренировок с собственным весом (workout) и сдачи норм ГТО (18х13,50 м).

Таблица №2

Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № объекта по ППТ | Наименование объекта капитального строительства | Этажность | Площадь застройки, м2 |
| 1 | Спортивный комплекс с универсальным игровым залом и зоной для тренажеров | 1 | 1184,45 |

Также согласно Ген. плану на территории проектирования расположена планируемая к реконструкции пешеходная зона – площадь – сквер. Проектом планировки предложена реконструкция пешеходных дорожек на территории сквера. Проектов принята ширина пешеходных дорожек – 2,25 м.

V. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства иного назначения.

VI. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Инженерное обслуживание проектируемого спортивного комплекса предусмотрено от существующих инженерных сетей (сети тепловодоснабжения, сети хозяйственно-бытовой канализации, сети электроснабжения).

***Тепловодоснабжение и водоотведение***

Система тепловодоснабжения проектируемого объекта капитального строительства решается прокладкой трубопроводов ориентировочным диаметром Ду25 с подключением к существующим сетям тепловодоснабжения. Также на территории проектирования, согласно Ген. плану, располагается планируемый к реконструкции теплопровод распределительный (квартальный). В соответствие с нормативными охранными зонами инженерных сетей определены местоположения объектов капитального строительства и границы земельных участков.

С учетом рассчитанного расхода канализационных стоков система водоотведения проектируемых зданий решается прокладкой трубопроводов ориентировочным диаметром Ду50 с подключением к существующим сетям водоотведения. Канализацию рекомендуется выполнить из полиэтиленовых труб. Способ прокладки подземный. Ориентировочный объём водопотребления и расход канализационных стоков в границах рассматриваемой территории составляет 12,5 м3/сут, суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение зданий определена по укрупненным показателям и составляет 93042,75 ккал/час (уточняется на дальнейших стадиях проектирования, после уточнения всех параметров зданий).

***Электроснабжение***

Подключение потребителей предусматривается от существующей ТП 10/0,4 кВ №2 путем прокладки кабельных линий электропередачи 0,4 кВ.

Суммарное электропотребление проектируемого здания составляет 21,25 кВт. Данную нагрузку необходимо уточнить на стадии рабочего проектирования, после определения всех параметров зданий и потребителей.

Также на территории проектирования, согласно Ген. плану, располагается планируемые к размещению линии электропередачи 6 кВ. Нормативная охранная зона планируемых воздушных линий электропередачи была учтена при определение местоположения объектов капитального строительства и границы земельных участков.

VII. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Въезды на проектируемую территорию осуществляется по улицам в жилой застройке.

Планировочное решение системы проездов и тротуаров на проектируемой территории предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых и существующих объектов.

Транспортная связь внутри квартала ко всем жилым домам и объектам общественно-делового назначения предусматривается по проездам с капитальным типом покрытия, с устройством автостоянок.

Параметры проектируемых улиц и проездов приняты в соответствии с табл. 1 МНГП:

Улица в жилой застройке:

* расчетная скорость движения - 40 км/ч;
* ширина полосы движения – 3,0 м;
* число полос движения – 2;
* радиус закругления проезжей части улиц – 6,0 м.

Основные проезды:

* расчетная скорость движения - 20 км/ч;
* ширина полосы движения – 2,75 - 3,0 м;
* число полос движения – 2;
* радиус закругления проезжей части улиц – 5,0 – 6,0 м.

Второстепенные проезды:

* расчетная скорость движения - 20 км/ч;
* ширина полосы движения - 4,5 м;
* число полос движения – 1;
* радиус закругления проезжей части улиц – 5,0 м.

В проекте предусмотрено создание односторонней велодорожки шириной 1,5 м вдоль улиц в жилой застройке. Протяженность проектируемой велодорожки составляет 0,99 км.

Проектом предусматривается организация автостоянок для всех проектируемых и существующих объектов. Согласно СП 42.133330.2016 в условиях реконструкции в кварталах сложившейся застройки места для хранения автомобилей должны быть предусмотрены из расчета не менее 1,0 машино-места на одну квартиру. В зонах жилой застройки в районах реконструкции стоянки для хранения легковых автомобилей населения должны находится в пешеходной доступности не более 1000м. Запроектировано 49 машино-мест для обслуживания жилой застройки.

Согласно СП 42.13330.2016 для спортивных залов общей площадью 1000 м2 и более необходимо предусматривать минимум 1 машино-место на 55 м2 общей площади. Для обслуживания проектируемого спортивного комплекса предусмотрено 26 машино-мест.

VIII. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов социальной инфраструктуры.

IX. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

X. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

XI. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения

Таблица №3

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Наименование показателей | Единица измерения | Величина показателя |
| **1** | **Территория** | | |
| 1.1 | Территория квартала в границах проектирования, в т.ч.: | га | 3,77 |
|  | Зона существующего размещения объектов капитального строительства | га | 1,99 |
|  | Зона планируемого размещения объектов капитального строительства | га | 0,58 |
|  | Территории общего пользования | га | 1,19 |
| 1.2 | Коэффициент застройки территории Ж3 |  | 0,35 |
| 1.3 | Коэффициент плотности застройки территории Ж3 |  | 0,55 |
| 1.4 | Коэффициент застройки в границах планировочного элемента |  | 0,4 |
| 1.5 | Коэффициент плотности застройки в границах планировочного элемента |  | 0,7 |
| **2** | **Население** | | |
| 2.1 | Численность населения | чел. | 299 |
| 2.2 | Плотность населения | чел./га | 123 |
| **3** | **Жилищный фонд** | | |
| 3.1 | Общая жилая площадь | м2 | 6042,77 |
| **4** | **Транспортная инфраструктура** | | |
| 4.1 | Проектируемая улица в жилой застройке | км | 0,77 |
| 4.2 | Проектируемые проезды | км | 0,60 |
| 4.2 | открытые парковочные места - всего машино-мест |  | 78 |
| 4.3 | Проектируемые велодорожки | км | 0,99 |
| **5** | **Проектируемые объекты капитального строительства** | | |
| 5.1 | Спортивный комплекс | | |
|  | Площадь застройки | м2 | 1184,45 |
|  | Общая площадь здания | м2 | 1420,50 |
| 5.2 | Универсальная спортивная площадка | | |
|  | Зона для игр в баскетбол, футбол, волейбол | м2 | 540 |
|  | Зона для тренировок с собственным весом (workout) и сдачи норм ГТО | м2 | 243 |
| **5** | **Инженерная инфраструктура проектируемых объектов капитального строительства** | | |
| 5.1 | Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды | м3/сут | 12,5 |
| 5.2 | Объем хозяйственно-бытовых стоков | м3/сут | 12,5 |
| 5.3 | Электрическая нагрузка потребителей | кВт | 21,25 |
| 5.4 | Потребление тепла на коммунально-бытовые нужды | ккал/час | 93042,75 |
| **6** | **Благоустройство и санитарная очистка территории** | | |
| 6.1 | Озеленение общего пользования в границах проектирования | м2 | 12720,21 |
| 6.2 | Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | м2 | 377,15 |
| 6.3 | Площадки для отдыха взрослого населения | м2 | 35,98 |
| 6.4 | Количество твердых бытовых отходов от жилищного фонда | м3/год | 478,4 |
| 6.5 | Площадки для сбора мусора | шт. | 1 |

*Положения об очередности планируемого развития территории****, содержащие 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры***

Таблица №4

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС | Описание развития территории |
| 1-я очередь | |
| 1 этап | Проведение кадастровых работ (формирование земельных участков с постановкой на государственный кадастровый учет) |
| 2 этап | Предоставление вновь сформированных земельных участков под предполагаемую проектом застройку |
| 3 этап | Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения |
| 2-я очередь | |
| 1 этап | Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций |
| 2 этап | Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию |

**ПРИЛОЖЕНИЯ**