# 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 с особыми условиями использования территорий 18

Чертеж образования земельных участков 19

# 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 3,5527 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). Охранная зона (5 метров) напорной канализации (НК) проходит по территории проектируемого земельного участка;

- 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 улицы Героев Самотлора и улицы №21. Охранная зона (15 метров) ВЛ проходит по территории проектируемого земельного участка.

# 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 следующем порядке:

- Земельный участок ЗУ1 формируется по красной линии квартала 5К вдоль улицы Северной, по границе охранной зоны надземных и подземных коммуникаций и по гранизе земельного участка 86:11:0201001:1826.

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 образуемых земельных участков

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер поворотной точки** | **Координаты, кв.м** | |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **3** |
| **Земельный участок ЗУ1** | | |
| 1 | 25116,48 | 20217,70 |
| 2 | 25149,56 | 20110,00 |
| 3 | 25006,00 | 20065,92 |
| 4 | 24937,40 | 20269,60 |
| 5 | 24929,80 | 20294,70 |
| 6 | 25067,42 | 20337,54 |
| 7 | 25077,70 | 20305,20 |
| 8 | 25105,38 | 20214,04 |
| **Земельный участок 86:11:0201001:1826** | | |
| 2 | 25149,56 | 20110,00 |
| 9 | 25167,88 | 20050,23 |
| 10 | 25022,56 | 20005,66 |
| 11 | 25004,24 | 20065,42 |
| 3 | 25006,00 | 20065,92 |

## 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.